



SVENLJUNGA
KOMMUN

planbeskrivning

**Detaljplan för Kindsvägen 16, Svenljunga 4:38,
Svenljunga kommun, Västra Götalands Län**

**Granskningshandling
standardförfarande**

Förvaltning/enhet Plan- och exploateringsenheten

Datum 2024-06-11

Dnr SBF-2022-1270



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Process	5
Tidigare ställningstaganden	5
Platsens förutsättningar	9
Teknisk försörjning	24
Planförslag	26
Konsekvensbeskrivning	31
Hushållning av mark, vatten och naturresurser	31
Miljö kvalitetsnormer	31
Hälsa och säkerhet	32
Trafik och buller	32
Utbyggnadsalternativ	33
Nollalternativet	33
Barnperspektivet	33
Genomförandebeskrivning	34
Organisatoriska frågor	34
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor	36
Tekniska frågor	36
Medverkande tjänstepersoner	38

Planbeskrivning

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta i skala 1:400 med bestämmelser, 2024-06-11

Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning,
2024-06-11

Övriga handlingar

Fastighetsförteckning, 2024-05-05

Grundkarta, 2024-05-08

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-11-02

Bilagor

Kulturhistorisk värdering och konsekvensbeskrivning vid rivning av byggnaderna
inom fastigheten Svenljunga 4:38, Svenljunga kommun, 2024-04-30

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostäder, detaljhandel och centrumverksamheter i olika former. Detta då befintlig fastighet i centrala Svenljunga ska kunna nyttjas för dagens behov och utvecklas för framtida behov.

Fastigheten har ett attraktivt läge i Svenljunga tätort och lämpar sig för olika typer av användningar. Planförslaget möjliggör därför för en flexibel användning, vilket ger möjlighet att använda fastigheten på flera sätt. Detaljplanen gör det exempelvis möjligt att bevara de befintliga byggnaderna eller bygga nytt på platsen.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget centralt i Svenljunga tätort, väster om ån Ätran. Totalt utgör planområdet drygt 2 800 kvadratmeter. Planområdet är beläget drygt 100 meter söder om torget, med närhet till bland annat butiker, restauranger, servicefunktioner och busstation.

Fastigheten gränsar i öster till Kindsvägen och i både söder och norr till privatägda fastigheter, som inkluderar bostäder, kontor och handelslokaler. I väster angränsar fastigheten till ett allmänt parkområde samt busstation.

Planområdet består huvudsakligen av hårdgjorda ytor, med undantag för den södra delen och en mindre del vid Kindsvägen som består av gräsmatta. Inom fastigheten finns idag två huvudbyggnader samt två mindre komplementbyggnader.



Figur 1: Bilden visar planområdets läge i Svenljunga centralort. Planområdet är markerat med röd linje. Flygbild från Lantmäteriet, 2023.

Markägoförhållanden, servitut och annan upplåtelse samt gränskvalité

Fastigheten Svenljunga 4:38 är i privat ägo. Gränserna inom planområdet har setts över i samband med planarbetet.

Servitut

Belastar: Svenljunga 4:38	Officialservitut
Till förmån för: Svenljunga kommun	Väg (nyttjas i dagsläget för gång- och cykelväg)

Process

Planprocessen för detaljplanen genomförs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen (PBL). Standardförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra betydande miljöpåverkan.

Myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda med flera som har ett väsentligt intresse av planen ska beredas tillfälle till samråd. Efter genomfört samråd kommer planen vara utställd för granskning under minst två veckor. Efter genomförd granskning kan planen antas. Antagandebeslutet och därmed detaljplanen får laga kraft om den inte överklagas.

Standardförfarande



Processen för standardförfarande, Boverket.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Svenljunga kommun

Den gällande översiktsplanen för Svenljunga kommun antogs av kommunfullmäktige den 2 november 2020.

I översiktsplanen är aktuellt område utpekat som en *regional kärna* och med markanvändningen *tätort*. Översiktsplanen pekar också ut gång- och cykelleden genom området som en viktig transportled. I den regionala kärnan ska ett attraktivt centrumområde med bred service och god kollektivtrafik skapas.

För markanvändning *tätort* ska förtätning ske där det är möjligt och bostäder bör blandas med till exempel handel och service. Nya detaljplanplaner i kommunen bör ge möjlighet till både en- och flerbostadshus. Äldre detaljplaner ska i samråd med näringsliv och invånare uppdateras till dagens önskemål och förhållanden.

Utbyggnadsområden bör inte ha längre än 300 meter till ett 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.

Kommunen ska planera för att skapa en stabil tillgång till byggklara tomter i alla regionala- och kommunala kärnor, i turordning anpassad till efterfrågan. Kommunen ska också möjliggöra ett varierat bostadsutbud som kan ge en fungerande flyttkedja.

Inom fastigheten finns en transportlinje utpekad, i form av en gång- och cykelväg. Översiktsplanen avser att kommunen bör verka för att viktiga målpunkter som noder, hållplatser, arbetsplatser, torg, offentlig och kommersiell service ska kopplas samman bättre. Om möjligt vid planering, prioritera gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Utveckla cykelnätet i tätorterna då tillkommande byggnation inte får försvåra planerade gång- och cykelstråk.

Områdets allmänna intentioner bedöms ha stöd i Översiktsplanen för Svenljunga kommun.

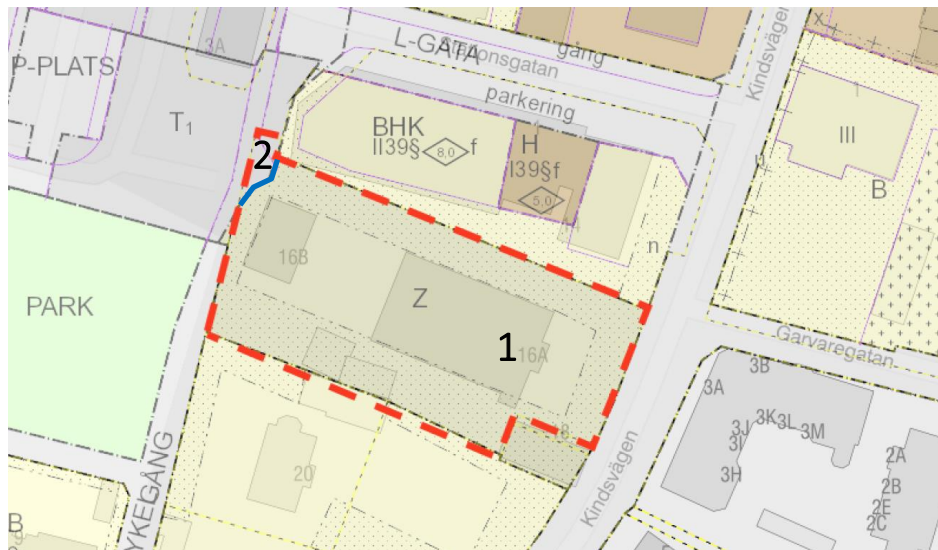
Detaljplaner

Hela området är planlagt sedan tidigare. Inom aktuellt planområde finns två gällande detaljplaner.

För huvuddelen av planområdet gäller: *Förslag till stadsplan för del av Svenljunga, Köping i Älvsborgs län, Centrala delen*, fastställd 1957. För det nordvästra hörnet av planområdet gäller: *Ny utformning av järnvägsgatan i Svenljunga centralort*, laga kraft 2000.

Detaljplan	Bestämmelser
Förslag till stadsplan för del av Svenljunga, Köping i Älvsborgs län, Centrala delen 15-SVS-2 (Fastställd 1957)	JBII – Småindustri- och tjänstebostad, 2 våningar, fastigheten omsluts av prickmark – mark som inte få bebyggas. 1/3 av tomten får bebyggas.
Ny utformning av järnvägsgatan i Svenljunga centralort 1465-P29 (Laga kraft 2000)	T – Bussterminal, med egenskapsbestämmelserna gång- och cykelväg, och plantering.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det aktuella planområdet.



Figur 2: Bilden visar gällande detaljplaner som planområdet innefattar. Röd streckad markering är planområdet. Avgränsningen mellan de två olika gällande detaljplanerna inom området är markerad med blå linje. Gällande detaljplaner inom det avsedda området är Förslag till stadsplan för del av Svenljunga, Köping i Älvsborgs län, Centrala delen (nr 1) och Ny utformning av järnvägsgatan i Svenljunga centralort (nr 2).

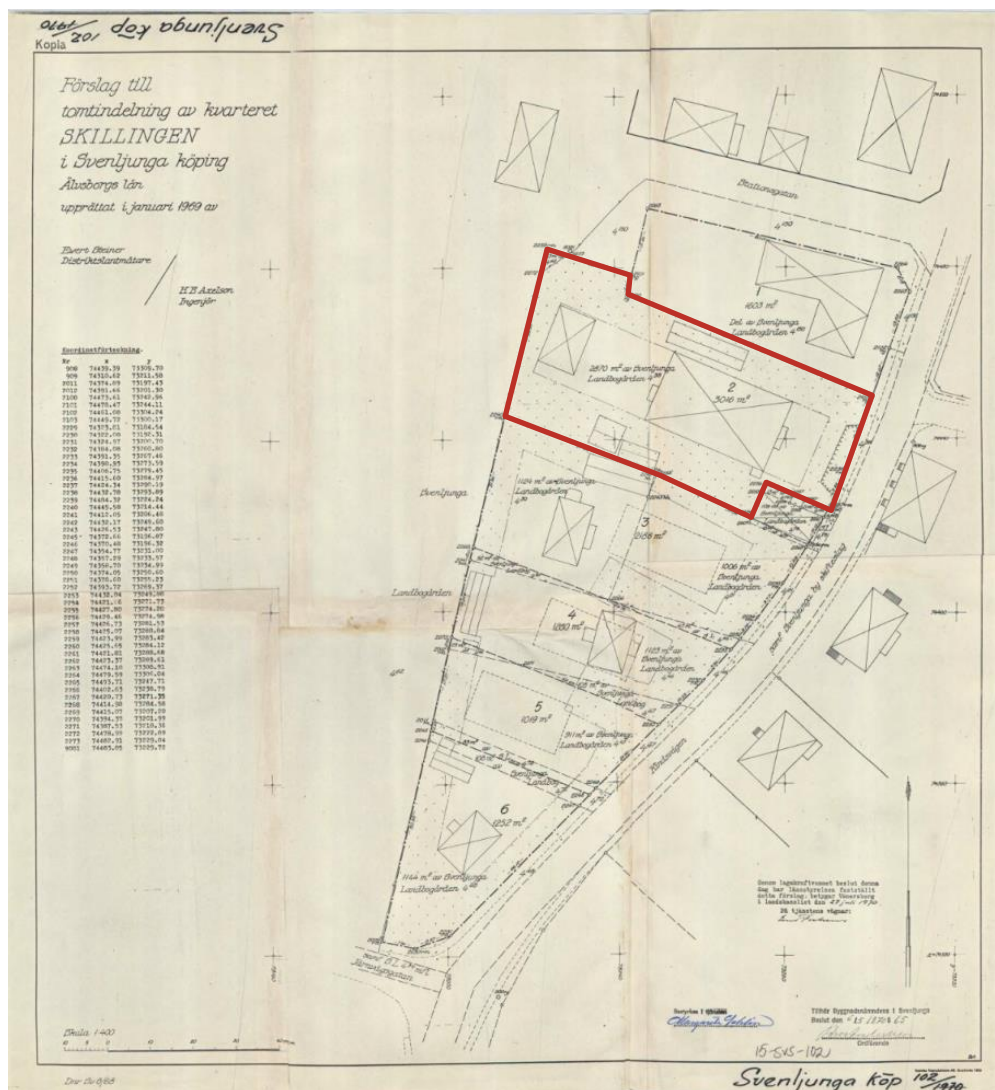
Gällande tomtindelning

För fastigheten Svenljunga 4:38 gäller en tomtindelning: *Förslag till tomtindelning av kvarteret Skillingen i Svenljunga köping, Älvsborgs län upprättad 1969.*

Fram till 1972 och tillkomsten av fastighetsbildningslagen var tomtindelningen en obligatorisk förutsättning för att inom ett stadsplanlagt område bilda fastigheter. Genom att tomtindelningen fastställdes så bildades en tomt administrativt. Detta följdes sedan upp med en tomtmätning som innebär att fastigheten bildades rättsligt. I och med fastighetsbildningslagens tillkomst 1972 så upphörde obligatoriet och tomtindelningen blev ett instrument som kunde användas när det krävdes för att säkra en ny stadsplans genomförande.

Tomtindelningen har idag sin motsvarighet i fastighetsindelningsbestämmelserna i 4 kap. 18 § plan- och bygglagen. Äldre tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och innebär att fastighetsbildning inte får ske i strid mot dem. För att hindra eller upphäva en tomtindelning krävs således en ändring av detaljplanen.

I samband med att aktuellt planförslag får laga kraft upphör gällande tomtindelning som berörs av planområdet att gälla.



Figur 3: Förslag till tomtindelning av kvarteret Skillingen i Svenljunga köping, Älvsborgs län.

Andra kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 1 juni 2021, § 50, att ge positivt planbesked med uppmaning att följa motivering och riktlinjer i bilaga under kommande detaljplanearbete.

Bostadsförsörjningsplan

I Riktlinjer för bostadsförsörjning som antogs 2017 fastställs att planreserven för flerbostadshus är undermålig. Kommunen avser att öka befolkningen årligen. För att möta detta mål behöver fler bostäder byggas. Med tanke på Svenljunga kommuns strategiska läge bedöms möjligheten till inflyttning god om det finns attraktiva bostäder. Under de kommande tio åren behöver minst 140 nya bostäder

tillkomma på olika platser och i olika former. I centralorten finns 4 200 kvadratmeter ledig mark planerad för flerbostadshus, vilket inte möter den efterfrågan som finns på flerbostadshus. Riktlinjerna tar även upp särskilda grupper som bör prioriteras. Särskild vikt behöver läggas på bostäder för de som av olika skäl har svårigheter att hävda sig på bostadsmarknaden och de som har särskilda behov. En grupp beskrivs som äldre och det finns få bostäder med god tillgänglighet, vilket är något som riktlinjerna anser bör prioriteras vid nybyggnation.

Förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken samt miljöbedömning

Planen anses vara i linje med intentionerna i den gällande översiktsplanen, bedöms sakna betydande intresse för allmänheten och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen genomförs därför med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen.

Planen bedöms vara förenlig med tredje kapitlet i miljöbalken som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark-och vattenområde.

Enligt femte kapitlet i miljöbalken ska kommunen och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas. Planen förväntas inte ge upphov till sådan påverkan att miljökvalitetsnormer överskrids.

Med utgångspunkt från ovanstående lista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan såsom avses i Miljöbalkens 6 kap. En strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behövas.

Undersökning strategisk miljöbedömning

Undersökningen visar på att ingen strategisk miljöbedömning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Svenljunga kommun fattar därmed beslut om att en strategisk miljöbedömning inte krävs för aktuell detaljplan.

Platsens förutsättningar

Naturliga förutsättningar

Mark, vegetation och naturvärden

Marken inom planområdet är plan och sluttar svagt från väster mot öster, i väster är höjden +148 och i öster +147 meter över havet (RH200).

Större delen av marken inom planområdet är för närvarande täckt av hårdgjorda ytor, såsom asfalterade ytor och byggnader. Endast en mindre del närmst Kindsvägen samt ett område i den sydvästra delen består av grönytor. Gräsytor dominerar området vid Kindsvägen, medan den sydvästra delen huvudsakligen består av gräsytor med lönnträd. Dessa lönnträd sträcker sig delvis över planområdets gränser och in på angränsande fastighet.

Några av lönnträden är värdefulla lövträd, men har inte blivit klassificerade som skyddsvärda träd under inventering. Minst en av lönnarna har hållighet i stammen. Träd av denna typ är värdefulla för biologisk mångfald och träd i den bebyggda miljön bidrar med många ekosystemtjänster. Detaljplanens genomförande hindrar inte möjligheten att bevara träden.



Figur 4: Befintliga träd belägna i planområdets sydvästra del.

Staket, häck och mur

Det finns ett staket längs norra gränsen av fastigheten som ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet sluttar svagt från väster mot öster med cirka en meters höjdskillnad. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) jordartskartering i skala 1:25 000 – 1:100 000 bedöms de ytliga jordlagren inom planområdet utgöras av isälvssediment, sand. Enligt SGU:s jorrdjupskarta är skattat jorddjup inom planområdet 10 till 30 meter.

Marken är för närvarande redan bebyggd. Genomförandet av planen kan resultera i en ökad belastning på marken då den tillåter upp till tre våningar och en något större byggrätt på markytan än den yta som de befintliga byggnaderna upptar. Att marken och omgivningen är flack betraktas som goda förutsättningar för eventuell ytterligare byggnation inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

I den norra delen av fastigheten finns en gång- och cykelväg. Direkt väster om planområdet finns en mindre park med grusade gångar och parkbänkar.

Vid torget finns det en mindre park med damm och parkbänkar i anslutning till torgscenen. På gångavstånd från planområdet finns även Thilanderska parken, vilken främst är en lek- och aktivitetspark. Parken är belägen cirka 450 meter norr om planområdet. En mindre lekplats finns nordost om planområdet.

Vattenområden

Närmaste vattenområde utgörs av ån Ätran som är belägen drygt 120 meter öster om planområdet.

Kulturmiljövärden

Befintliga byggnader inom planområdet är inte utpekade i kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering. En bit norr om planområdet finns bland annat två byggnader som finns utpekade i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen. En bostadsfastighet (det gamla hotellet) samt Kinds Härads forna tingshus i Svenljunga.

Planområdet utgör en del av det område i Svenljunga tätort som ingår i Svenljunga kommuns kulturmiljöprogram, antaget 2023.

En kulturhistorisk värdering samt konsekvensbeskrivning vid rivning av byggnaderna inom planområdet har utförts av kommunen, i samband med planarbetet. Omgivningen är av brokig karaktär med bebyggelse som succesivt tillkommit sedan 1800-talets andra hälft fram till 1990-talet. För beskrivning av omgivande bebyggelse hänvisas till Svenljunga kommuns kulturhistoriska byggnadsinventering.

Bebyggelse inom planområdet

Planområdet är beläget strax söder om Svenljungas torg och sydöst om det före detta stationshuset. Inom planområdet finns två större byggnader och en mindre förrådsbyggnad samt garage. Den största byggnaden, så kallade Lilla varuhuset, är en rektangulär byggnad i två våningar. Den har spritputsade fasader i ljus gul kulör och spröjsade fönster med fyra lufter. Fasaderna är odekorerade. Byggnaden har ett kuverttak med korrugerad plåt. Mot Kindsvägen, på byggnadens kortsida, är entrén tydligt placerad i en fronton som markerar ingången.



Figur 5: Lilla varuhuset i planområdets östra del, mot Kindsvägen.

Det är okänt vilket år byggnaden uppfördes. Troligen uppfördes byggnaden som kallas Lilla varuhuset i samband med att AB Svenljunga syfabrik bildades 1921. I takt med att företagets behov växte har byggnaden byggts ut i omgångar.

Den andra byggnaden inom planområdet utgörs av rosa kulör med 1920-talskaraktär. Byggnaden är rektangulär med sadeltak och har två våningar med vind. Fönstren är spröjsade med sex lufter i varje fönster.

I den kulturhistoriska värderingen och konsekvensbeskrivningen, framtagen av kommunen, framgår det att en annexbyggnad till AB Svenljunga syfabrik uppfördes år 1932 för att husera herrskrädderi. Detta skulle eventuellt kunna vara den rosa byggnaden inom planområdet. På 1950-talet, efter AB Svenljungas syfabriks upphörande, hölls skola på ovanvåningen.



Figur 6: Den rosa byggnaden i planområdets västra del.

Ett mindre garage samt ett äldre uthus finns inom planområdet, på gränsen till fastigheten Svenljunga 4:30 i söder. Garaget har putsade fasader i gul kulör med gavlar i brunmålad panel. Sadeltaket är täckt med korrugerad plåt. Uthuset har stående träpanel i gul kulör med bruna enkla dörrar och sadeltaket täcks även här av korrugerad plåt.

Kulturhistorisk värdering

I Svenljunga kommuns kulturmiljöprogram pekas Svenljunga tätort ut som ett särskilt bevarandevärt område. Lilla varhuset är intressant ur ett samhällshistoriskt perspektiv då byggnaden berättar om en tid då textilindustrin blomstrade runt om i Sjuhärad, och så även i Svenljunga. Byggnadens exteriör har inte genomgått några omvälvande ändringar sen 1930-talet trots att ändringar har skett; skorstenar och takkupor har försvunnit, takbeläggningen har ändrats med mera. Trots ändringar är Lilla varhuset med sitt renodlade formspråk, odekorerade putsade fasader och rektangulära byggnadsvolym en god representant för funktionalismens byggnadsideal.

Även den andra byggnaden på fastigheten, det rosa huset har i stort behållit sin ursprungliga karaktär men viss ändring har skett. Bland annat har utanpåliggande balkonger tillkommit på enda gaveln och taket har fått plåtpannor. Uthuset och garaget inom planområdet är placerade i fastighetsgräns vilket är typiskt för uthus på äldre tomter i tätbebyggda områden. Uthuset ger ett miljöskapande värde till platsen.

Byggnaderna inom fastigheten har sammantaget samhällshistoriska-, arkitektoniska- och miljöskapande värden. Lilla varuhuset har ett framträdande läge utmed Kindsvägen och en rivning av byggnaden skulle därför bli särskilt påtaglig på platsen. Det skulle innebära en förlust av en representant för funktionalistisk byggnadsstil vilket det finns relativt lite av i kommunen. De andra byggnaderna inom planområdet har mindre framträdande lägen på fastigheten, och har inte varit representativa för tidigare verksamhet på samma sätt som Lilla varuhuset som varit huvudbyggnad. Deras samhällshistoriska läge är därför inte lika högt. Samtliga byggnader är dock miljöskapande och ger tydliga årsringar till den brokiga miljön. Samtliga byggnader inom planområdet har kulturhistoriska värden som framåt enkelt kan stärkas genom mer tidstypiska val av till exempel takmaterial.

Exempel på tidstypiska karaktärsdrag för befintlig bebyggelse

Lilla varuhuset:

- Byggnadens rektangulära form
- Takform
- Våningsantal
- Fönstrens utseende
- Fronton med entré mot Kindsvägen

Rosa huset:

- Byggnadens rektangulära form
- Sadeltaket
- Våningsantal
- Fönstrens utseende och placering

Vidare gränsar planområdet till byggnader som i Svenljungas kulturmiljöprogram utpekats som särskilt värdefulla byggnader enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Ett av dem är bostadshuset på Svenljunga 4:79 samt uthuset på fastigheten Svenljunga 4:6. Det före detta polishuset i modernistisk stil belägen precis norr om planområdet pekas också ut som ett viktigt karaktärsdrag för tätorten.

Följande är ett utdrag från *riktlinjer för framtida utveckling* för Svenljunga tätort, från Svenljungas kulturmiljöprogram:

- Ny tillkommande bebyggelse anpassas till den befintliga planstrukturen. Bebyggelsens skala, volym och gestaltning tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse.
- Särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras, och åtgärder och ändringar som utförs får ej förvanska dess kulturhistoriska värde.

Det är viktigt att man vid en framtida utveckling av området tar hänsyn till de närliggande byggnader som pekas ut som kulturhistoriskt värdefulla i Svenljungas

kulturmiljöprogram. Som riktlinjerna anger ska ny tillkommande bebyggelse anpassas i skala, volym och gestaltning.

Eventuell ny bebyggelse samt ombyggnation ska ta hänsyn till skala, volym och gestaltning ska ta hänsyn till omkringliggande bebyggelse, vilket anges ovan, utifrån kommunens kulturmiljöprogram.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Västra Götaland ska kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns två befintliga huvudbyggnader. Idag används byggnaderna för olika verksamheter, som till exempel butik för second hand, hälsovård och bostäder. Det finns även två komplementbyggnader på fastigheten, dessa utgörs av garage och förråd och används främst av secondhandbutiken. Byggnaderna inom planområdet har beskrivits närmare under rubriken *Kulturmiljövärden* längre upp i planbeskrivningen.

Huvudbyggnaden mot Kindsvägen utgörs av en byggnad uppförd i två våningar med gulmålad puts och vita fönsterkarmar. Huvudbyggnaden i den västra delen av planområdet är uppförd i två våningar med inredd vind, med rosamålad putsfasad och gråa fönsterkarmar. Komplementbyggnaderna har fasader av puts och trä och är gulmålade med bruna detaljer.



Figur 7: De två komplementbyggnaderna inom planområdet samt del av befintlig huvudbyggnad till vänster i bild.

Runt omkring planområdet finns flertalet byggnader som rymmer olika former av användningar så som bostäder, handels- och kontorslokaler. Utformningen av

omgivande byggnader och dess fasader varierar. Fasaderna utgörs bland annat av puts, träpanel och tegel. Även antalet våningar och bebyggelseår för omgivande byggnader varierar.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget centralt i Svenljunga tätort och har närhet till ett flertal funktioner inom offentlig och kommersiell service. På gångavstånd finns bland annat skola, förskola, vårdcentral, äldreboende, apotek, livsmedelsbutik, restauranger samt Svenljunga busstation som ligger i direkt anslutning till planområdet. Det finns ingen gymnasieskola i Svenljunga. Närliggande gymnasium finns i Borås, Marks kommun och Tranemo.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Kindsvägen i öster, vilken i sin tur ansluter till Kinnagatan/Brogatan (väg 156) i norr, som passerar genom Svenljunga. I söder ansluter Kindsvägen till Järnvägsgatan. Strax nordväst om planområdet, i anslutning till busstationen ansluter Stationsgatan.

Det har inte utförts någon trafikmätning på Kindsvägen i höjd med planområdet. Däremot utfördes en trafikmätning på Kindsvägen en bit söder om planområdet år 2020, se bild nedan. Trafikmätningen visar att årsmedeldygnstrafik (ÅDT) uppgick till 317 fordon.



Figur 8: Gul markering visar läget för utförd trafikmätning och röd markering visar planområdets läge. Flygbild från Lantmäteriet, 2023.

Gång och cykeltrafik

Det finns en gång- och cykelväg i den norra delen av fastigheten. Gång- och cykelvägen inom planområdet utgör en del i ett större sammanhängande gång- och cykelstråk i tätorten, som binder ihop de västra och östra delarna av Svenljunga. Direkt öster om fastigheten följer ett övergångsställe över Kindsvägen och därefter fortsätter gång- och cykelvägen österut över Ätran. Gång- och cykelvägen fortsätter även till andra viktiga målpunkter i tätorten, så som skolor och förskolor. Sträckan är kommunens mest trafikerade gång- och cykelväg.



Figur 9: Befintlig gång- och cykelväg inom kvartersmark i planområdets norra del.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Svenljunga busstation som är belägen direkt väster om planområdet. Mellan planområdet och busstationen finns en gång- och cykelväg. Från busstationen går bland annat busslinje 320 som går mellan Tranemo – Svenljunga – Kinna regelbundet. Buss går även mot Borås (linje 360), Lockryd (linje 302), Älvsered (linje 362) och Kalv (linje 391 och 392).

Parkering, angöring och utfart

Parkering för besökare sker idag inom den egna fastigheten samt på allmänna parkeringar i planområdets närhet. Fastigheten angörs via Kindsvägen i öster. För gång- och cykeltrafik angörs fastigheten även västerifrån. Närmsta allmänna parkering finns vid busstationen direkt väster om planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet och anslutande mark karaktäriseras av små höjdvariationer. Marken inom och i anslutning till planområdet bedöms därför vara lättillgänglig. Dessutom bedöms det befintliga gång- och cykelstråket som sträcker sig genom planområdet inverka positivt på tillgängligheten.

Enligt 8 kap. Plan- och bygglagen ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning, samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler. Frågorna bevakas under bygglovsskedet.

Entréer och kommunikationsutrymmen ska där det finns höjdskillnader utjämnas med exempelvis ramp. Övriga utrymmen i byggnaden bör anpassas och nivåskillnader mellan utrymmen utjämnas. Viktiga målpunkter i byggnaden som gångtytor och trappor bör vara lätta för människor med nedsatt orienteringsförmåga att upptäcka och hitta fram till.

Parkering för rörelsehindrade måste finnas max 25 meter från entréerna. Det ska vara lätt att orientera sig med hjälp av skyltar, markbeläggning och utformning.

Det centrala läget medför ett serviceutbud, belysta gator och busstationen vilket ger ökad tillgänglighet och förutsättningar att nyttja alternativa transportslag. Planen skapar även goda sociala förutsättningar med skola och förskola i relativt nära anslutning till planområdet.

Trygghet

Detaljplanens genomförande medför att fler personer kommer att röra sig inom, samt till och från området. Folkliv och rörelse kan ses som en förutsättning för ökad upplevelse av trygghet. Byggnationen behöver inte enbart öka tryggheten inom planområdet, utan kan också skapa underlag för en tryggare tätort i omkringliggande områden.

Vid användningen bostäder medför det att planområdet kommer vara befolkat under stora delar av dygnet. Användning av centrum- och kontorsverksamhet medför att området blir mer befolkat under dagtid.

Skyddsområden

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för MSA-yta, inflygningszon till Landvetter flygplats. Nya hinder kan ha negativ inverkan på flygtrafiken. Lokalisering av höga byggnader/föremål inom MSA-ytan ska samrådas med berörd flygplats. Reglering av nockhöjd medför att riksintresset inte påverkas.

Inom planområdet finns det inga övriga kända riksintressen.

Strandskydd

Närmaste vattenområde, ån Ätran, är belägen cirka 120 meter öster om planområdet. Strandskyddet för Ätran är 100 meter, planområdet omfattas således inte av strandskydd.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Närmaste vattenskyddsområde är idag beläget drygt 900 meter nordväst om planområdet.

Störningar och risker

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt kommunens översiktliga radonriskkarta.

Buller

För bostäder görs bedömning utifrån förordning (2015:216) med ändring enligt SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Förordningen innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte befintligt regelverk gällande ljudnivåer inomhus. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

Det finns en trafikmätning som har utförts längre söderut på Kindsvägen, år 2020. Mätningen visar att årsmedeldygnstrafiken uppgick till 317 fordon. Den trafik som passerar längs Kindsvägen och förbi planområdet bedöms främst vara lokaltrafik, vilket innebär att dessa fordon vanligtvis har sina destinationer längs Kindsvägens verksamheter som mål. Trafikflödena bedöms därmed vara mindre än den del av Kindsvägen där trafikmätningen har utförts. Trafiksiffrorna för befintlig mätpunkt har ändå använts för att göra en beräkning i programmet Buller Väg II, *Trivector*. Programmet bygger på den samnordiska beräkningsmodell som Naturvårdsverket har tagit fram i samarbete med övriga nordiska länder.

Befintlig trafik har använts och räknats upp till prognosår 2044 enligt trafikuppräkningsstal EVA (2017-2065). Andelen tung trafik är inte känd och har därmed uppskattats till 6 %. Skyltad hastighet på Kindsvägen, i höjd med planområdet, är 30 km/h.

Utifrån trafiksiffrorna visar beräkningen att bullernivåerna uppgår till 47 dBA ekvivalent ljudnivå och 71 dBA maximal ljudnivå. Beräkningen har utgått från ett avstånd på 15 meter från vägmitt, vilket också är ungefärligt avstånd till närmaste bygggrätt. Enligt beräkningen uppnås riktvärdena för uteplatser när de är minst 17 meter från vägmitt. Vid denna avståndsnivå uppmäts en ekvivalent ljudnivå på 47 dBA och en maximal ljudnivå på 70 dBA.

Utifrån beräkningarna uppfylls riktvärdena vid bostadsbyggnads fasad. Beräkningarna visar även att riktvärden för uteplats uppfylls inom stora delar av fastigheten. För att säkerställa att samtliga bostäder har tillgång till minst en uteplats som uppfyller riktvärdena förses plankartan med bestämmelsen m_1 – *Varje bostad ska ha minst en egen, eller gemensam uteplats i bullerskyddat läge.*

Om uteplatser placeras cirka 12 meter (17 meter från vägmitt på Kindsvägen) in på fastigheten påvisar beräkningar att riktvärdet för uteplatser uppfylls och kan därmed anses vara placerade i ett bullerskyddat läge.

Det är svårt att göra en preciserad uppskattning av antalet fordon till och från planområdet i samband med planens genomförande. Eftersom planområdet är bebyggt med verksamheter som alstrar trafik har trafikrörelserna i området bedömts bli ungefär desamma till följd av den ändrade användningen inom planområdet. En viss ökning av trafik kan förväntas, ökningen bedöms dock inte vara av den omfattningen att det har någon nämnvärd påverkan på bullernivåerna.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Området är inte heller utpekade som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens EBH-stöd. Vid påträffande av eventuell förorening ska arbetet avbrytas och miljöenheten på kommunen kontaktas.

Den tandläkarklinik som fanns inom fastigheten kan ha bidragit till föroreningar om läckage funnits i ledningsnät. En sanering har utförts och det finns därmed ingen risk för exempelvis boende eller utgående vatten. Det som är kvar att utföra är, enligt delegationsbeslut SB5056 som är daterat 21 april 2011: "Rör som tillhör spillavloppet och sugsystemet skall vid demontering/eventuell rivning tas om hand som farligt avfall". Frågan får hanteras vidare vid eventuell rivning av byggnaden.

Enligt historiska kartor har befintliga byggnader på fastigheten funnits där sedan före 1960-talet. Detta antyder att det inte har förekommit något utslag eller uppställning av fordon, lok eller liknande på fastigheten under den tidsperioden. PAH:er har tidigare hittats i marken på andra närliggande fastigheter utmed den sträckning där järnvägen har legat. Historiska kartor från 1960 och 1975 visar även att området mellan järnvägsspåren och fastigheten Svenljunga 4:38 var bevuxet med träd. Vid den tiden bedömdes avståndet mellan fastigheten och järnvägsspåret vara ungefär 25 meter.

Baserat på resultat från markundersökningar utförda 2007 och 2014 i samband med byggnation i närhet till järnvägen åt söderut, minskar föroreningsrisken kraftigt utanför den tidigare järnvägens sträckning. Den sammanlagda bedömningen är att föroreningar från det gamla järnvägsspåret inte har spridit sig in på fastigheten Svenljunga 4:38.

På området Ätrastrand, som ligger inom 100 meter från planområdet, har det tidigare funnits ett garveri som haft riskklass 1 (id 157438). Sanering av området har skett under åren 2017-2022 ner till mindre känslig markanvändning (MKM) och områdesvis känslig markanvändning (KM). De klorerade lösningsmedlen som finns kvar på platsen har efter markundersökningar lokaliserats till en plats i områdets sydöstra del. Lokaliseringen av område med de klorerade lösningsmedlen är i direkt anslutning till Ätran och enligt tidigare bedömningar i samband med saneringen av fastigheten bedöms en eventuell spridning i så fall ske till ytvattnet.

Tillsynsmyndigheten bedömer därför att risken är låg för att klorerade lösningsmedel har spridits till Kindsvägen 16.

För att bedöma risken kopplat till de kvarlämnade föroreningarna genomfördes även ett digitalt möte mellan tillsynsmyndigheten och Västra Götalandsregionens Miljömedicinska centrum i Göteborg (VMC). Tillsynsmyndigheten önskade en ytterligare bedömning av eventuell påverkan på en framtida byggnation på fastigheten till följd av de kvarvarande föroreningarna. VMC bedömde att risken är minimal eftersom föroreningarna huvudsakligen är bundna till marken och befinner sig på ett djup där de inte utgör någon påtaglig risk. Samma bedömning gjordes gällande de klorerade lösningsmedlen, då de är belägna på ett så pass djup att risken för spridning uppåt i porluften är obefintlig.

Översvämning till följd av stigande vatten eller skyfall

Den lägsta delen inom planområdet ligger cirka sex meter högre än ån Ätran. År 2015 utförde WPS Sverige AB, på uppdrag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), en översvämningskartering utmed Ätran. Enligt resultatet från karteringen berörs planområdet inte vid ett eventuellt beräknat högsta flöde (BHF) i Ätran.

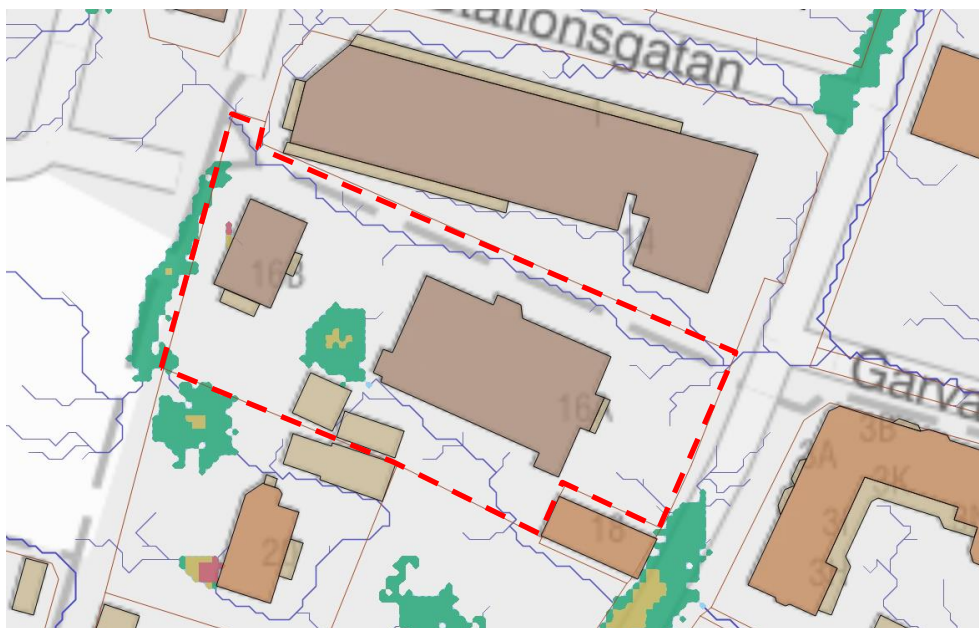
Förändring vid större andel hårdgjord yta kan öka konsekvenserna till följd av ett skyfall. Större delen av marken som ingår i aktuellt område är redan hårdgjord. Genomsläppliga ytor finns endast i viss omfattning i planområdets södra del, samt i mindre omfattning även i den östra delen. Marken kring byggnader ska alltid utformas så att ytvatten inte rinner mot dessa. Instängda områden där vatten kan samlas ska undvikas.

Det finns inga kända problem vid större regnmängder i området idag. Planområdet är relativt litet och även vid ett större skyfall skulle området i sig bidra med relativt lite vatten.

Med hjälp av Scalgo Live (Scalgo) har en skyfallsanalys utförts för nuvarande situation inom området. Scalgo är ett webbaserat GIS-program som gör analyser av terrängdata. Programmet har använts för att kunna identifiera lågpunkter, instängda områden, dess vattendjup samt vattnets rinnvägar. Scalgo visar hur vatten rinner och ansamlas på ytan vid valbara regndjup.

Det är viktigt att beakta att databeräkning och modellering med Scalgo är en förenkling av verkliga förhållanden. Storleken på vattenflödet visas inte, utan endast flödets riktning i landskapet samt var överskottsvatten samlas och blir stående. Scalgo visar hur regnvatten rinner och ansamlas på markytan vid varierande regnmängder. Programmet tar inte hänsyn till hur vatten magasineras under mark, hur dagvattnet magasineras i brunnar, ledningar, ledningsgravar eller underjordiska magasin, infiltration mm.

Datamodelleringar har gjorts för regnmängden 50 millimeter. Ett skyfall definieras av Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) som ett regn med en nederbördsmängd på 50 millimeter eller mer.



Figur 10: Utdrag från Scalgo Live som visar rinnvägar (blå förgreningar) och vattenansamlingar vid ett skyfall (grönt, gult och rött). Gröna områden anger vattendjup på 0–10 centimeter, gula områden 10–30 centimeter och röda områden 30 centimeter eller mer. Röd streckad linje markerar fastighetsgräns.

Figuren ovan visar att det är ett instängt område inom planområdet som vid ett skyfall skulle drabbas av ett vattendjup större än 30 centimeter (röd yta i den västra delen på kartan ovan). Detta område utgörs av en nedgång till en källare. Ett skärmtak eller liknande skulle kunna minska problematiken. I övrigt finns en vattenansamling mellan de två befintliga byggnaderna. Här finns brunnar idag vilket minskar problematiken och vattendjupet får antas vara mindre än vad som visas i figuren ovan för detta område då modelleringen inte tar hänsyn till dessa brunnar. Modelleringen visar inte på några nämnvärda problem för framkomligheten till och från området. Viss vattenansamling kan förväntas längs med Kindsvägen direkt sydväst om området och vid gång- och cykelvägen i väster.

Figuren ovan visar att vattnet i området främst rinner mot sydöst, längs med befintlig gång- och cykelvägen inom planområdet, vilken ska bevaras. Det finns även en rinnväg söder om befintlig byggnad.

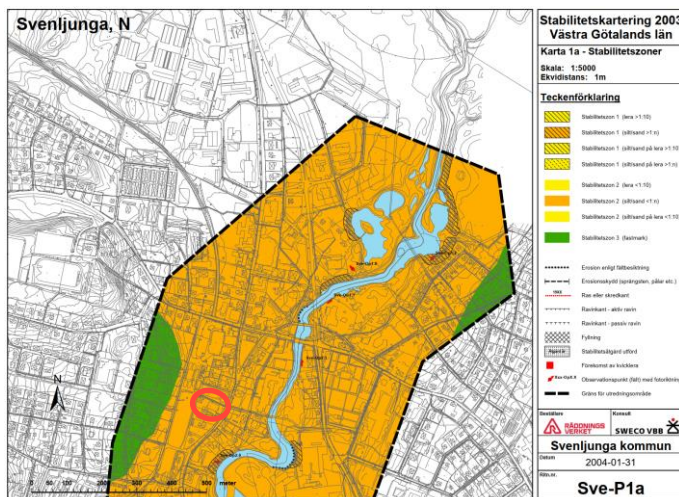
Vid eventuell ombyggnation eller tillbyggnation inom området behöver hänsyn tas så att inga instängda områden skapas och att det finns fungerande avrinningsvägar.

Risk för ras, skred och erosion

Det finns inga kända risker för ras skred eller erosion inom planområdet.

Sweco VBB utförde 2004 en översiktlig kartering av stabilitetsförhållandena i Svenljunga kommun, på uppdrag av Statens Räddningsverk (numera del av MSB). Planområdet ligger inom stabilitetszon zon 2 enligt karta 1A. Inom zon 2 finns inga förutsättningar för initiala skred eller ras, men zonen kan komma att beröras av skred och ras som initieras i angränsande zon 1.

Det finns ingen direkt angränsande zon 1 till planområdet. Närmaste zon 1 är belägen cirka 100 meter sydöst om planområdet, i anslutning till Ätran.



Figur 11: Karta 1A tillhörande Översiktlig stabilitetskartering över Svenljunga kommun, Sweco VBB. Planområdet markerat med röd cirkel.

Att området kan påverkas av skred eller ras från zon 1 innebär dock inte att zon 1 är benäget för skred eller ras. Enligt rapporten påvisas ingen förhöjd risk för att skred eller ras skulle uppkomma i den markerade zon 1 som ligger i anslutning till planområdet. För att ett område ska betraktas som stabilt ska minst en erforderlig säkerhetsfaktor enligt tabell 8.1 i Skredkommisionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar, Rapport 3:95 vara uppfyllda. Närmaste område som är med där risken för ras eller skred är förhöjd är beläget cirka 250 meter sydöst om planområdet, på motsatt sida än Ätran i förhållande till planområdet.

Enligt utredningens slutsatser utgörs jordarterna inom utredningsområdet för stabilitetskarteringen generellt av relativt fast lagrad friktionsjord (lera har endast påträffats inom mycket begränsade partier). Detta medför att stabilitetsförhållandena inom större delen av utredningsområdet i Svenljunga kommun generellt är mycket goda. Säkerhetsfaktorer mot brott vilka inte uppfyller rekommendationerna för en översiktlig stabilitetsutredning förekommer endast vid ett fåtal mycket branta erosionslänter invid de vattendrag som genomskrär utredningsområdet (bland annat Ätran).

Farligt gods-led

Närmaste väg som är rekommenderad väg för farligt gods är väg 154. Avståndet till vägen är över 150 meter, vilket brukar ses som ett generellt riktvärde för vidare undersökning av påverkan av farligt gods. Det vill säga inom avstånd under 150 m ska en vidare undersökning genomföras.

Miljömål

Riksdagen har antagit mål för miljö kvaliteten för 16 områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö-, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. De miljömål som anses beröras av detaljplanen är *god bebyggd miljö*, *begränsad miljöpåverkan* och *frisk luft*. Eventuella nya framtida byggnader bör utformas och anpassas på ett miljöanpassat sätt.

Svenljunga kommun har valt att prioritera åtta av miljö kvalitetsmålen som anses vara relevanta för kommunen att fokusera särskilt på, God bebyggd miljö är ett utav dessa miljö kvalitetsmål som ska prioriteras och främjas.

Runt omkring planområdet finns befintlig bebyggelse i form av bostäder och olika former av service med mera. Planförslaget möjliggör förtätning i ett område där det redan finns befintlig infrastruktur, vilket innebär att denna kan nyttjas. I direkt anslutning till planområdet finns även en central park samt busstation. Planområdets läge medför goda förutsättningar för kollektivt resande samt att röra sig till fots och med cykel inom tätorten, vilket kan minska behovet av bil. Genom att planområdet planläggs på ett mer anpassningsbart sätt möjliggörs att fastigheten kan användas i ett bredare perspektiv. Att planlägga marken för bostäder, centrum och handel innebär en resurseffektiv hushållning av mark då ingen stor oexploaterad yta tas i anspråk för ny bebyggelse. Ovan nämnda aspekter bidrar till en positiv inverkan på miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad miljöpåverkan*.

Beroende på i vilken omfattning de olika användningarna kommer nyttjas inom planområdet kan det ge olika utslag på miljömålen. Exempelvis kan de olika användningarna alstra trafik i varierande omfattning. Miljömålen *begränsad miljöpåverkan* och *frisk luft* bedöms, i begränsad omfattning, få viss negativ inverkan till följd av trafik till och från området. Till följd av detta kan det ske en lokal ökning av utsläpp. Fastigheten alstrar dock redan trafik i viss omfattning idag då det finns verksamheter inom området. Eventuell ökning av trafik till och från området bedöms inte vara i den omfattningen att det blir olämpligt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintlig bebyggelse är ansluten till vatten- och avloppsnätet och kommer fortsatt att vara det efter planens genomförande.

Det finns god kapacitet att leverera dricksvatten i tätorten.

Om fastigheten i framtiden styckas av till två olika fastigheter kan det bli aktuellt med två separata anslutningspunkter.

Dagvatten

Fastigheten inom planområdet är ansluten till det kommunala ledningsnätet för dagvattenavledning. Inom planområdet finns flertalet dagvattenbrunnar.

Övervägande delen av fastigheten utgörs idag av hårdgjorda ytor. Det är dock möjligt att en något större andel av planområdet hårdgörs i framtiden.

Området runt planområdet består av isälvssediment av sand med hög genomsläpplighet. Däremot är det omgivande området täckt av asfalt och stora takytor, vilket resulterar i en hög avrinningskoefficient. Tätorten består även till stor del av grönytor med rik vegetation, grusplan med grusade gångar samt med dagvattenledningar samt rännstensbrunnar vid hårdgjorda ytor. Detta skapar goda förutsättningar för effektiv hantering av omhändertagande av dag- och dränvatten. Inom fastigheten finns rännstensbrunnar som är anslutna till kommunens VA-nät.

För att kontrollera om befintligt dagvattensystem har kapacitet för aktuellt planområde har beräkningar utförts. Beräkningarna utgår från att större delen av området är hårdgjort och från ett 10-årsregn med en varaktighet av 10 minuter. Ett 10-års regn med varaktighet i 10 minuter med säkerhet ger cirka 28 kubikmeter (47 liter per sekund). Kapaciteten för dagvattenledningen som är ansluten till området är cirka 124 liter per sekund men betjänar fler fastigheter längs sin sträckning. Utifrån områdets förutsättningar, med hänsyn till grönytor och grusade ytor, gjorde VA-enheten bedömningen att det finns goda förutsättningar för omhändertagande av dag- och dränvatten från planområdet.

Avfall

Idag hämtas avfall mellan de två byggnaderna, genom backvändning. Backvändning är godtagbart förutsatt att det inte är för mycket folk i rörelser i området.

Hämtning med större fordon sker över gång- och cykelvägen inom fastigheten, vilket inte är optimalt utifrån ett avfallshanterings- och trafiksäkerhetsperspektiv.

Planområdet har i dagsläget avfallshantering som Svenljunga kommun ansvarar för. Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering. Närmaste återvinningsstation finns vid Örsgatan, cirka 400 meter söder om planområdet.

Fler boende tillsammans med nya regler för fastighetsnära insamling av förpackningar innebär att det behövs större utrymme för soprum än i dagsläget. En gemensam hämtplats för alla fraktioner på fastigheten är att föredra. Även en fysisk separering av gång- och cykelvägen är att föredra för att undvika att sopbilen och andra motorfordon kör på gång- och cykelvägen.

Avfallshantering ska ordnas på den egna fastigheten och ske enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering.

El, tele, bredband och värme

Planområdet är anslutet till befintligt eldistributionsnät som Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för samt till fjärrvärmenätet. Även Skanova har befintliga ledningar som ansluter till byggnaderna.

Net at Once har ledningar i anslutning till planområdet.

Eventuell ny bebyggelse är möjlig att ansluta till befintligt distributionsnät för el och fjärrvärme.

Brand

Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg, såsom entré, bör inte överstiga 50 meter. Avståndet från släckfordon till brandpost bör inte överstiga 75 meter. Avståndet mellan brandposter bör således inte överstiga 150 meter.

Vattenflödet i brandposterna i området bör vara 600 liter per minut enligt VAV P83. Om ett så kallat "alternativt system" för släckvatten används, bör avståndet mellan närmaste brandpost och bebyggelsen inte överstiga 1 000 meter. Brandposten ska då kunna leverera minst 900 liter per minut.

Brandvattenförsörjning hanteras vid exploatering i samråd med SÄRF.

Post

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor, radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådinsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut på platsen.

Planförslag

Bebyggelse

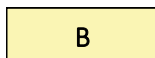
- Kvartersmark Bostäder, Detaljhandel, Centrum (BHC)

Kvartersmarken utgörs av tre olika användningsbestämmelser; bostäder, detaljhandel och centrum. Bebyggelsen inom planområdet får en tillåten nockhöjd på 11,5 meter, vilket motsvarar cirka tre våningar. Inom fastigheten får byggnader uppföras med en maximal exploateringsgrad om 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. För att trygga ett byggnadsfritt avstånd mot angränsande fastigheter planläggs 4,5 meter in i fastigheten som så kallad prickad mark – byggnad får inte uppföras.

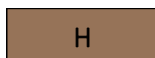
Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen möjliggör kommersiell service genom att planområdet planläggs för detaljhandel, kontor, centrum.

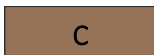
Användningsbestämmelser



B Bostäder. Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag, som exempelvis garage, miljöhus och tvättstuga. Inom användningen Bostäder går det att uppföra olika typer av byggnader som till exempel en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bostäder.



H Detaljhandel. I användningen ingår alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag, till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra handelsverksamhet.



Centrum. Användningen centrum avser all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografier, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård.

Egenskapsbestämmelser

h_1 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taken som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd.

h_2 Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är angivet värde i meter. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taken som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd.



Prickmark. Marken får inte förses med byggnad. Där marken är försedd med prickmark får inga byggnader uppföras. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras för att hålla ett visst avstånd till gatumark och omgivande fastigheter.

e_1 Högsta utnyttjandegrad inom planområdet regleras genom största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Byggnadsarea är den yta som byggnader upptar på marken. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas.

m_1 Varje bostad ska ha tillgång till minst en egen, eller gemensam uteplats i bullerskyddat läge. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att samtliga bostäder har tillgång till minst en uteplats som innehåller riktvärdena för buller vid uteplatser.

Genomförandetiden är 60 månader från det datum planen får laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel.

Gator och trafik

Planförslaget innebär ingen ändring av befintlig gata, då ingen gatemark ingår inom planområdet.

Trafikverkets Trafikalstringsverktyg har använts för att göra en uppskattning av den förväntade trafikökningen som skulle ske till följd av att hela området skulle nyttjas för bostäder. Vid byggnation av användningarna centrum och detaljhandel bedöms det lämpligt att även andra centrala parkeringar i planområdets närhet nyttjas för besökare till fastigheten.

Enligt Trafikverkets Trafikalstringsverktyg uppskattas bebyggelsen i området alstra 49 bilresor/dygn och ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på cirka 36 bilresor (ÅDT), vilket motsvarar ungefär 40 årsvardagsdygn (ÅVDT). Uträkningen baseras på att marken används för cirka 49 bostäder och gäller enbart personresor, nyttotrafik ingår inte. Den totala andelen resor som bostäderna genererar beräknas ske till 19 % med bil, 7 % kollektivt, 16 % med cykel, 57 % till fots och 1 % med övrigt. Vid beräkning av antalet fordonsrörelser bedöms en väl tilltagen marginal för antalet tillkommande bostäder inom planområdet ha använts.

Parkering, angöring och utfart

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skäligen utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilda fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon.

En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

Inom fastigheten bedöms det finnas utrymme för drygt 15 parkeringsplatser med nuvarande placering av byggnader. Svenljunga kommun har ingen parkeringsnorm, men en bedömning har utförts för att göra en uppskattning kring hur behovet av parkeringsplatser kan tänkas se ut. Vid bedömningen har utgångspunkten varit att hela området kommer nyttjas för bostäder. Vid användning av centrum eller handel inom området görs bedömningen att det finns flertalet allmänna parkeringsplatser i planområdets närområde som ligger på gångavstånd. Dessa kan därmed nyttjas vid besök till fastigheten om det inte finns några lediga parkeringsplatser inom planområdet.

Om hela planområdet skulle bebyggas med bostäder uppskattas det totala parkeringsbehovet till cirka 40 parkeringsplatser. Kommunens bedömning är att utöver de parkeringsplatser som möjliggörs inom planområdet, kan kommunala parkeringsplatser i direkt anslutning till planområdet i väster nyttjas.

Även vid torget som ligger centralt finns det parkeringsplatser. Områdets centrala läge i Svenljunga medger även goda förutsättningar för hållbart resande.

Tillfart till området kommer fortsatt ske via Kindsvägen som i sin tur ansluter till Kinnagatan/Brogatan i norr och Järnvägsgatan i sydväst. Däremot bör befintlig utfart i sydost (markerad med rött i bilden nedan) inte nyttjas då sikten skymms av befintlig byggnad. Ett möjligt alternativ till ny in- och utfart kan vara i den centrala delen av den östra fastighetsgränsen. En placering av in- och utfart här begränsar dock antalet parkeringsplatser med nuvarande utformning av bebyggelse inom fastigheten.



Figur 12: Röd markering visar inom vilket område utfart skymms av befintlig byggnad. Kartunderlag från Lantmäteriet 2023.

Om befintlig gång- och cykelväg som går genom planområdet i öst-västlig riktning skulle få en ny sträckning i framtiden, och servitutsavtalet för gång- och cykelvägen upphävs, kan ett alternativ vara att anordna en ny in- och utfart från nordväst. Detta är dock inget alternativ så länge gång- och cykelvägen har sin nuvarande stäcka genom fastigheten.

Planens genomförande behöver även beakta att räddningsfordon ska ha möjlighet att nå bebyggelsen.

Sedan maj 2020 gäller retroaktiva krav för uppvärmda byggnader, som inte är bostadshus, med fler än 20 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten. Dessa ska ha minst en laddningspunkt för elfordon senast den 1 januari 2025. För uppvärmda byggnader och bostadshus ställs inga retroaktiva krav.

Gång och cykeltrafik

För gång- och cykelvägen som går genom fastigheten finns ett officiälservitut tecknat mellan kommunen och fastighetsägaren. Då befintlig gång- och cykelväg är en av de mest trafikerade i kommunen säkerställs det att ingen bebyggelse uppförs inom detta område genom prickmark, mark som inte får förses med byggnad.

Vid om-/nybyggnation inom fastigheten behöver säkerheten för gång- och cykelvägen särskilt beaktas.

För att undvika att motorfordon som kör inom fastigheten nyttjar gång- och cykelvägen behöver särskild vikt läggas vid detta i samband med projekteringen för att tydligt uppmärksamma avgränsningen mellan de olika ytorna.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning av mark, vatten och naturresurser

Planområdet är sedan tidigare bebyggt. En ändrad detaljplan möjliggör förtätning inom befintlig fastighet och en mer resurseffektiv hushållning av marken. De befintliga byggnaderna inom fastigheten får en mer flexibel användning och kan därmed nyttjas i större utsträckning, alternativt att nya byggnader uppförs inom fastigheten. Det är även möjligt att bebyggelsen uppförs i tre våningar.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon väsentlig ökning av trafikrörelser i området i förhållande till befintliga förutsättningar. Under eventuell byggnation alstrar byggverksamheten transporter. Dessa bör planeras så att störningarna i närområdet minimeras. Parkeringsbehovet för både bilar och cyklar ska lösas inom eller i närheten av fastigheten. Bebyggelsen är möjlig att ansluta till fjärrvärmenät.

Det finns kapacitet för planens genomförande i det kommunala dagvattennätet. För att minimera belastningen på dagvattennätet kan med fördel de grönytor som finns inom planområdet idag bevaras i möjligaste mån och där det finns utrymme planeras för fler gröna och genomsläppliga ytor.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Planområdet ligger inom huvudavrinningsområdet för *Ätran*. Enligt VISS, vatteninformationssystem Sverige är miljökvalitetsnormen för *Ätran: Svenljunga – sammanflöde med Assman* god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver.

Enligt VISS är den ekologiska statusklassningen för *Ätran: Svenljunga – sammanflöde med Assman* "måttlig". Kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande för bedömningen. Kvalitetsfaktorn fisk är bedömd till måttlig status eftersom fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet på grund av vandringshinder som har skapats av människan. Vattenkvaliteten är god, vilket indikeras av status för näringsämnen, kiselalger samt bottenfauna och är inte påverkad av försurning.

Den kemiska statusen är klassad som ”uppnår ej god” enligt VISS. Statusen ”uppnår ej god” är satt med avseende på halten kvicksilver och PBDE. Gränsvärdena för PBDE och kvicksilver överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten.

Planområdet ligger inom Svenljunga grundvattenförekomst som är en sand- och grusförekomst med mycket goda uttagsmöjligheter. Statusklassningen för grundvattenförekomsten Svenljunga är god kemisk och kvantitativ status.

Då planens genomförande inte bedöms medföra några större förändringar jämfört med dagens användning bedöms planförslaget ha försumbar påverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för ytvattenförekomsten eller grundvattenförekomsten.

Luft

Detaljplanens genomförande kan innebära ökad trafik till och från området. Den eventuella ökningen bedöms inte vara av den omfattning att planförslaget bidrar med ökad luftpåverkan i någon märkbar utsträckning.

Buller

Kommuner med mer än 100 000 invånare omfattas av miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Normen syftar till att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Svenljunga kommun omfattas inte av denna miljö kvalitetsnorm.

Hälsa och säkerhet

Kommunens bedömning är att det inte föreligger några risker kopplade till hälsa och säkerhet inom planområdet.

Trafik och buller

Detaljplanens genomförande kan innebära ökad trafik till och från området. Det finns däremot goda förutsättningar för hållbart resande med tanke på områdets centrala läge och närhet till kollektivtrafik. Befintlig gång- och cykelväg i området bevaras dessutom i befintligt läge.

Ökad biltrafik till och från området kan även medföra eventuell ökning av buller. Bedömningen som redovisats tidigare i planbeskrivningen visar dock att bullervärden vid fasad inte överskrider riktvärdena samt att det finns förutsättningar att skapa uteplatser inom planområdet som uppfyller riktvärdena.

Utbyggnadsalternativ

Utbyggnadsalternativet innebär en mer flexibel användning av detaljplanen. Befintliga byggnader kan göras om till bostäder eller andra former av verksamhet som möjliggörs genom användningsbestämmelserna. Planen möjliggör även att nya byggnader kan byggas inom fastigheten. Planens genomförande kommer innebära viss ökning av trafiken till och från området.

Områdets centrala läge medför goda förutsättningar för hållbart resande. På platsen har det tidigare funnits olika former av verksamheter som i olika grad har alstrat trafik.

Detaljplanen ger även förutsättningar för en något större byggrätt, både på marken och på höjden, än vad gällande detaljplan medger. En detaljplan med flexibla användningar bedöms vara lämplig med tanke på områdets centrala lokalisering.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att fastigheten Svenljunga 4:38 fortsatt kommer vara planlagd för småindustri- och tjänstebostad i max två våningar och att användningen av befintliga byggnader därmed blir begränsad. Gällande detaljplan begränsar vilka verksamheter som kan vara verksamma inom fastigheten. Då det inte finns något behov av småindustriändamål på fastigheten idag skulle det medföra att vissa delar av fastigheten är outnyttjade om ingen ny detaljplan arbetas fram.

Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga direkta eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras. Om det finns mer än ett alternativ ska den lösningen väljas som bäst tillgodoser barns bästa.

Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter. Barnkonventionen innefattar även krav på barnens delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av tex funktionshinder eller språkkunskaper. Därutöver har, enligt barnkonventionen, barn rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning samt rätt till vila och lek.

Som en del i arbetet med att inkludera barnen i planeringen använder Svenljunga kommun en barnchecklista. Checklistan används för att i detaljplanearbetet inte glömma någon aspekt av barns vistelse i kommunen. Checklistan samråds med andra enheter inom kommunen med kunskap om barn samt barn som berörs av den aktuella planen om så är möjligt.

Planförslaget har genom barnchecklistan analyserats utifrån tillgängligheten för byggnad och plats samt närmiljön, men även hälsa och trygghet, samspel och lek.

Slutsatsen av barnchecklistan och dess analys är att planförslaget bedöms följa barnkonventionen genom att möjliggöra för god tillgänglighet till områden för lek och rekreation i närområdet. I Svenljunga finns förskolor och grundskolor samt fritidsverksamhet med tillhörande skol- och förskolegårdar.

Inom planområdet är tillgången till friyta, samspel och lek begränsad men en mindre park finns i direkt anslutning till planområdet och en större lekplats på gångavstånd. En mindre lekplats finns nordost om planområdet. För att barn ska ha en bra utemiljö inom fastigheten är det gynnsamt att genomföra åtgärder som ökar barns möjlighet till vila, samspel och lek.

Den gång- och cykelled som går genom planområdet är en viktig transportled från bostadskvarter till och från skolverksamhet i Svenljunga centrum. För att säkra ett långsiktigt bevarande förses marken med prickmark, vilket medför att ingen bebyggelse kan uppföras inom området.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna för standardförfarande. Planarbetet påbörjades 2021-06-01, då planbesked gavs. Planarbetet beräknas bedrivas enligt nedan preliminär tidplan.

Samråd	kvartal 4, 2023/kvartal 1, 2024
Granskning	kvartal 2, 2024
Antagande	kvartal 3, 2024
Laga kraft	kvartal 3, 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från det datum planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denna åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla och ändras eller upphävs planen då, finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt går förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet. Anslutande allmän platsmark har kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen är ansvarig för gång- och cykelvägen i den norra delen av fastigheten, för vilken servitut finns upprättat.

Kommunal VA-huvudman är ansvarig för allmänna VA-anläggningar.

Vattenfall eldistribution AB ansvarar för överföring av el inom aktuellt område.

Solör Bioenergi har fjärrvärmeledningar inom planområdet.

Skanova har ledningar inom planområdet.

Servitut och ledningsrätter

Fastigheten Svenljunga 4:38 belastas av ett officialservitut för väg som i dagsläget utnyttjas som gång- och cykelväg.

Avtal

Planavtal som reglerar fördelning av kostnader för framtagande av detaljplan finns.

Avtal som reglerar skötsel och användning av gång- och cykelvägen ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Eventuell fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet av berörda fastighetsägare.

Detsamma gäller vid bildande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter. Lantmäterikostnaderna står berörda fastighetsägare för.

Eventuell fastighetsbildning bekostas av ägaren till mottagande fastighet.

Kommunen bedömer inte att det krävs fastighetsindelingsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planförslaget medför inga kända fastighetsrättsliga konsekvenser. Planen möjliggör att fastigheten skulle kunna delas upp i flera fastigheter. Angöring med motorfordon behöver dock ske från Kindsvägen i öster så länge befintligt servitut för gång- och cykelväg genom fastigheten är gällande.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet omfattas inte av någon gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnader

Samtliga kostnader för detaljplanen bekostas av fastighetsägaren. Åtgärder för att genomföra detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Vid eventuell konflikt med planerad bebyggelse kan ledningar komma att behöva flyttas. Kostnaden för eventuell flytt bekostas av exploatören.

Anslutningsavgifter för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet är anslutet till vatten, avlopp och dagvatten idag. Vid eventuell ny anslutning till ledningsnätet bekostas detta av fastighetsägaren. Vid eventuell konflikt med planerad bebyggelse kan ledningar komma att behöva flyttas. Kostnaden för eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören.

Kostnader för el, tele, bredband och uppvärmning

El och fjärrvärme finns anslutet till fastigheten Svenljunga 4:38. Eventuell ny anslutning bekostas av fastighetsägaren. Även Skanova har ledningar som är anslutna till fastigheten.

Vid eventuell konflikt med planerad bebyggelse kan ledningar komma att behöva flyttas. Kostnaden för eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören.

Övriga avgifter

Den som bygger får i normalfallet betala följande kommunala avgifter: bygglovsavgift, avgift för VA-anslutning, avgift för nybyggnadskarta och utsättningsavgift.

Tekniska frågor

Vattenfall har elanläggningar inom området. Kablarnas läge i kartan är osäkert. För att få exakt placering av kablar måste personal ut på plats som sätter ut kablar, så kallad ledningsanvisning, vilket beställs via: <https://www.ledningskollen.se/>. Om väg eller parkering kommer i konflikt med kablar så måste kablarna skyddas med skyddsror.

Byggnader (inklusive grundläggning) bör ha ett avstånd på minst 2 meter till närmaste kabel. Därför måste sökande beställa en ledningsanvisning för att kontrollera avståndet. Om avståndet inte är tillgodosett så måste kablar flyttas.

Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar ska bevakning beställas via:
<https://www.vattenfalleldistribution.se/kundservice/bevakning/>.

Vid schaktningsarbeten skall kabelutsättning beställas via www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon 020-82 00 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Vattenfall har den lokala elnätförsörjningen och nyanslutning beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 00 00.

Eventuell flytt eller förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall och bekostas av den som initierar åtgärden.

Flytt av elledningar beställs via: Flytta anläggning offert I Vattenfall Eldistribution.

Vid nybyggnad eller utbyggnad måste anslutningen ändras vilket beställs via: Ändra ditt abonnemang – Vattenfall Eldistribution eller på telefon: 020-82 10 00.

Tekniska utredningar

Inga utredningar har utförts i samband med planarbetet.

Byggnadstekniskt

Om underjordiska källare eller garage skulle byggas kan det kräva bortledning av grundvatten. Detta är tillståndspliktigt enligt 11 kap. miljöbalken om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms som tillståndspliktig ska samråd genomföras i tidigt skede med Länsstyrelsens enhet för vattenärenden. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering. Väg inom planområdet ska möjliggöra framkomlighet för sopbilar. Plats för sopkärl ska finnas vid respektive fasighet.

Vatten, avlopp och dagvatten

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra förändringar för VA och dagvattenhantering. Det bedöms finnas kapacitet för vatten, avlopp och dagvatten för planens genomförande.

El, tele, bredband och uppvärmning

Eventuell detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

Medverkande tjänstepersoner

Ett flertal tjänstepersoner inom Svenljunga kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialistkunskaper. Arbetet har tagits fram av plankonsult Sofie Syrén, bsv arkitekter och ingenjörer, i samråd med Anja Piirainen, Johanna Bengtsson och Linus Johansson, planarkitekter/projektledare.