



SVENLJUNGA
KOMMUN

planbeskrivning

**Detaljplan för Blåkläder, Svenljunga 5:474 m fl.,
Svenljunga kommun, Västra Götalands Län**

**Granskningshandling
Granskning 2
standardförfarande**

Förvaltning/enhet	Plan- och exploateringsenheten
Datum	2024-10-31
Dnr	SBF-2023-612



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Process	5
Tidigare ställningstaganden	6
Platsens förutsättningar	11
Teknisk försörjning	24
Planförslag	29
Konsekvensbeskrivning	38
Hushållning av mark, vatten och naturresurser	38
Miljökvalitetsnormer	39
Hälsa och säkerhet	40
Trafik och buller	40
Utbyggnadsalternativ	40
Nollalternativet	40
Barnperspektivet	41
Genomförandebeskrivning	42
Organisatoriska frågor	42
Fastighetsrättsliga frågor	43
Ekonomiska frågor	46
Tekniska frågor	46
Medverkande tjänstepersoner	47

Planbeskrivning

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, 2024-10-31

Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning,
2024-10-31

Övriga handlingar

Fastighetsförteckning, 2024-09-02

Grundkarta, 2024-09-10

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-11-06

Bilagor

Dagvattenutredning, bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2024-06-04, Rev 2024-09-09

Sol- och skuggstudie/volymstudie, bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2023-11-28, Rev
2024-10-30

Markradonmätning, bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2021-06-10

Geoteknisk undersökning, Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB,
2021-05-10

Trafikutredning, Tyréns, 2018-05-08

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet och att möjliggöra fastighetsreglering, samt att i begränsad omfattning även skapa utrymme för handel och hundgårdar.

AB Blåkläder vill expandera sin verksamhet, både på markytan och på höjden, bland annat för att möjliggöra höglager. Blåkläder har även förvärvat fastigheten Svenljunga 5:482. För att möjliggöra en större bygg rätt och för att bestämmelserna för båda fastigheterna ska harmoniseras tas en ny detaljplan fram. För att få rum med hela vändplanen i sydväst inom den egna fastigheten och därmed möjliggöra fastighetsreglering, ingår en del av fastigheten Svenljunga 5:466 i planområdet. För att möjliggöra hundgård för de anställdas hundar planläggs även en mindre del av planområdet för detta ändamål.

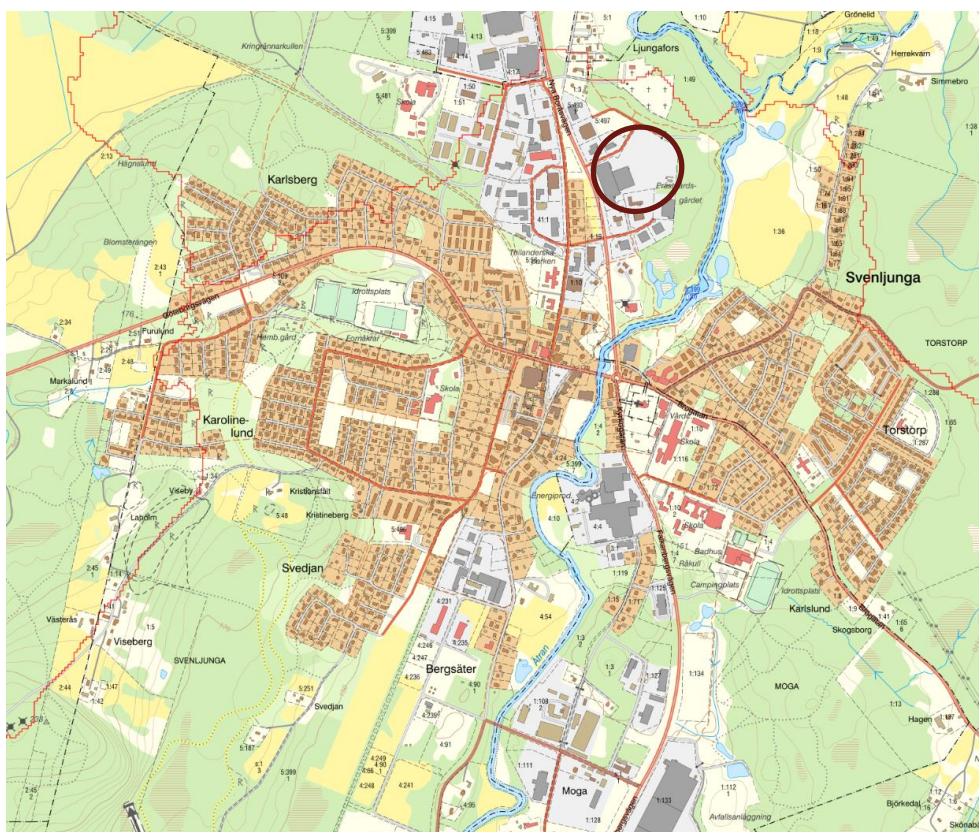
Även handel i begränsad omfattning möjliggörs av planen. Avsikten med handelsändamål är att möjliggöra handel i begränsad skala, exempelvis outlet och försäljning av verksamhetens varor under vissa tillfällen.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i den norra delen av Svenljunga tätort och ingår i ett större område för olika former av industrier/verksamheter. Totalt utgör planområdet knappt 5,3 ha. Marken inom planområdet utgörs idag av industri- och verksamhetsmark. Planområdet angränsar i norr och söder till diverse olika verksamheter, i öster till naturmark och i väster till väg 154 med bakomliggande bostäder.

Planområdet omfattas av fastigheterna Svenljunga 5:474, Svenljunga 5:482 samt delar av fastigheterna Svenljunga 5:399 och Svenljunga 5:466.



Karta som visar planområdets läge i Svenljunga tätort markerat med cirkel, Lantmäteriet 2024.

Markägoförhållanden, servitut och annan upplåtelse samt gränskvalité

Markägoförhållanden

Svenljunga 5:474	AB Blåkläder
Svenljunga 5:482	AB Blåkläder
Del av Svenljunga 5:399	Svenljunga kommun
Del av Svenljunga 5:466	Preem AB

Servitut, ledningsrätt

Belastar: Svenljunga 5:474 Till förmån för: Vattenfall Eldistribution AB	Avtalsservitut Transformatorstation
Belastar: Svenljunga 5:474 Till förmån för: Vattenfall Eldistribution AB	Avtalsservitut Kraftledning
Belastar: Svenljunga 5:474 Till förmån för: Svenljunga kommun	Ledningsrätt Vatten och avlopp
Belastar: Svenljunga 5:474, Svenljunga 5:482 Till förmån för: Solör Bioenergi Egendom Svenljunga AB	Ledningsrätt Fjärrvärme

I övrigt belastas fastigheten Svenljunga 5:474 av fem avtalsservitut.

Gränskvalitet

Gränserna inom planområdet har setts över i samband med planarbetet.

Process

Planprocessen för detaljplanen genomförs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan och bygglagen (PBL). Den har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6).

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.

Efter att detaljplanen har varit ute på granskning har nockhöjden för området närmast gatan samt området i höjd med den senaste tillbyggnaden höjts till 12 respektive 15 meter. Då höjden har ändrats efter den första granskningen ställs detaljplanen ut för granskning ytterligare en gång, granskning 2.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

I översiktsplan är markanvändningen för aktuellt område utpekad som *Verksamheter*. Större industrietableringar ska i första hand ske i anslutning till redan befintliga industriområden som till exempel Lockryd eller Bergsäter för att på ett hållbart sätt utnyttja nedlagda resurser så som infrastruktur med mera. För verksamheter som ligger inom eller nära tätorter ska estetiska krav ställas på utformningen av byggnader och tomtmark. Miljöstörande verksamheter omlokaliseras från attraktiva boendelägen/handelsområde. Inför etablering av nya industriområden ska eventuell miljöpåverkan i närområdet kartläggas, till exempel risk för lukt och buller och risker i samband med hantering av farligt gods, påverkan på vattenskyddsområde och/eller visuella värden i landskapet. Samråd med Länsstyrelsen krävs för tillståndspliktiga verksamheter. Miljöstörande verksamheter separeras från funktionsblandad bebyggelse.

För att ett livskraftigt näringsliv ska ha möjlighet att etablera sig och utveckling av redan befintlig verksamhet ska kunna ske i kommunen krävs planberedskap för nya verksamheter.

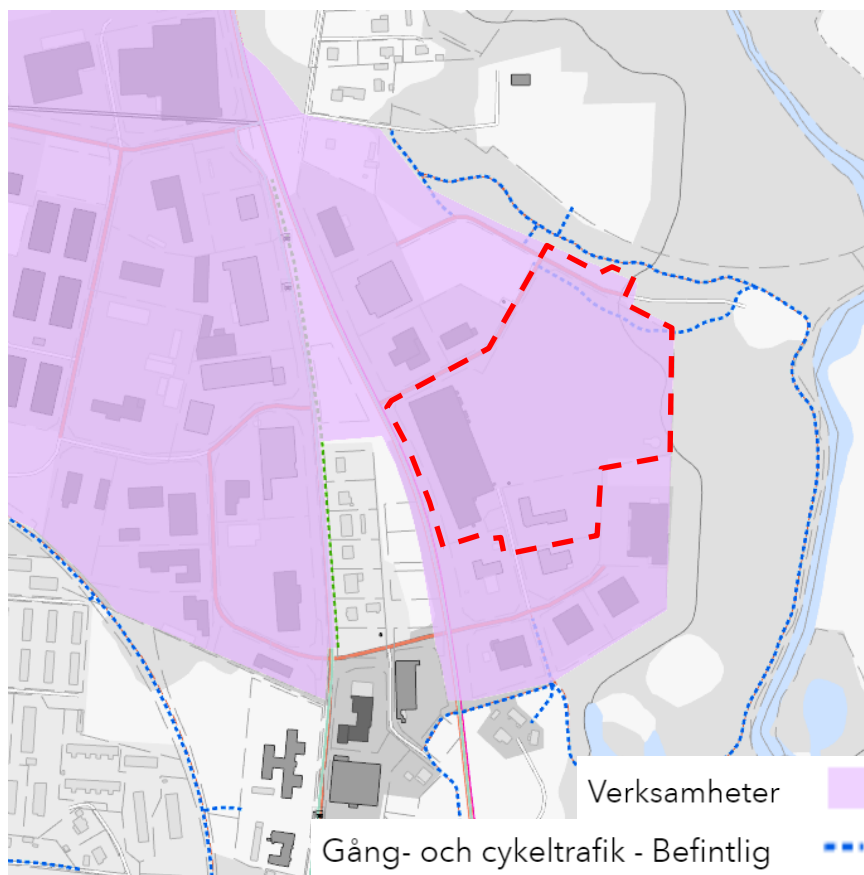
Områden för verksamhet kan vara verksamheter som kan vara störande, miljöpåverkande, ytkrävande eller som genererar tung eller stor mängd trafik. I kommunen finns det idag mark reserverad för verksamhet på olika platser. Det finns bland annat ledig mark för verksamheter i Svenljunga tätort.

I Svenljunga tätort finns det mark på Prästagärdet, Bergsäter och norr om Ätran vid väg 154 för utbyggnad av verksamheter. En mindre utbyggnad föreslås vid Spolaregatan i den norra delen av tätorten.

Vid exploatering i bland annat Svenljunga tätort önskar Trafikverket ett helhetsgrepp över trafikallsträngen och dess effekter.

Den norra delen av planområdet är utpekad som *Gång- och cykelväg - befintlig*. Viktiga målpunkter som noder, hållplatser, arbetsplatser, torg och offentlig- och kommersiell service ska kopplas samman bättre för gång- och cykeltrafikanter. Om möjligt vid planering, prioritera gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafiken för att öka möjligheten till alternativt resande med bil. Utveckla cykelnätet både i tätorterna men också mellan tätorterna. Tillkommande byggnation får inte försvåra planerade gång- och cykelstråk. Kommunen ska verka för att utveckla rekreativa gång- och cykelstråk. Detta genom att utveckla rekreativa gång- och cykelstråk till och inom kommunen.

Den gång- och cykelväg som finns utpekad i översiktsplanen går idag inte genom planområdet. I Energigatans förlängning börjar en gång- och cykelväg som går mot dagvattendammen och fortsätter längs med Ätran som sträckningen enligt översiktsplanen visar.



Utdrag från den kommunomfattande översiktsplanen. Ungefärligt planområdet markerat med röstreckad linje.

Hela detaljplaneområdet omfattas av verksamhetsområde, detaljplanen innebär därmed ingen etablering av ett nytt verksamhetsområde/industriområde.

Detaljplaner

Hela planområdet är planlagt sedan tidigare. Inom aktuellt område finns fyra gällande detaljplaner. För huvuddelen av området gäller *Detaljplan för Blåkläder, Svenljunga 5:474 m.fl. Svenljunga samhälle, Svenljunga kommun*. I övrigt berörs *Detaljplan för Svenljunga 5:474 m.fl. Svenljunga kommun, Västra Götalands län och Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Svenljunga Väg 154 mm, Svenljunga kommun* i viss omfattning. I väldigt begränsad omfattning berörs även *Detaljplan för Prästgårdsgärdet, del av Svenljunga 5:399 mm, Svenljunga kommun, Västra Götalands län*.

Detaljplan	Bestämmelser
1465-P2018-2 (Antagen 2018)	<p>J – Industri. Högsta byggnadshöjd i den västra delen är 8 meter, och i den östra/nordöstra delen 12 meter. Endast 70 % av markytan får hårdgöras. Prickmark – mark som inte får förses med byggnad och u-området – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar finns bland annat ut mot väg 154 och centralt genom planområdet.</p> <p>E₁ – Transformatorstation</p> <p>GATA – Gata</p>
1465-P41 (Antagen 2005)	LOKALGATA - Lokaltrafik
1465-P52 (Antagen 2003)	LOKALGATA - Lokaltrafik
15-SVS-131 (Antagen 1980)	<p>Jmh – Med Jmh betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad, samt där så prövas lämpligt, även för handelsändamål. Lokaler för livsmedelshandel får dock ej anordnas. Prickmark – mark som inte får bebyggas i östra och västra delen. Byggnad får</p>

	<p>uppföras till högst 8 meter och högst halva tomtytan får bebyggas.</p> <p>Allmän plats – Gata eller torg</p> <p>Gm – Med Gm betecknat område får användas endast för garage- och bilserviceändamål. Prickmark – mark som inte får bebyggas.</p>
--	--

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. För detaljplanen 1465-P2018-2 är genomförandetiden fortfarande gällande, fram till 2028. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Godkännande har inhämtats från de fastighetsägare som äger mark inom nu gällande planområde. Undantaget Blåkläder själva har skriftligt godkännande inhämtats från ägare till Svenljunga 5:489 samt Svenljunga 5:399.



Stora delar av detaljplan 1465-P2018-2 ersätts av aktuellt planförslag.



De delar av gällande detaljplaner som berörs av aktuellt planförslag markerade med röd streckad linje. Detaljplan 1465-P41 till vänster och detaljplan 15-SVS-131 till höger.

Andra kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-06-01 § 51 att ge positivt planbesked med uppmaning att under kommande detaljplanearbete, följa motivering och riktlinjer i bilagan till beslutet.

Förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken samt miljöbedömning

Planen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

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

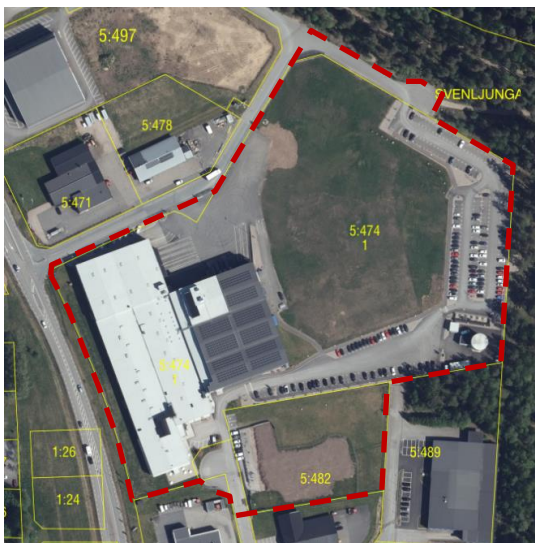
Mark, vegetation och naturvärden

Marken inom planområdet är relativt plan och har sin högsta punkt i den norra delen av området (148 m ö h) och sin lägsta punkt i den östra delen av området (145 m ö h).

Mellan fastighetsgränsen mot väg 154 i väster och befintlig byggnad finns en gräsyta. Även stora delar av fastigheten Svenljunga 5:482 utgörs av gräsytor. I samband med den nya utbyggnaden av verksamheten har nya gräsytor skapats inom stora delar av fastigheten där det inte är kör- och gångytor samt parkeringar. I anslutning till entrén och vissa parkeringsplatser finns även mindre träd planterade. Det finns inga kända naturvärden inom planområdet.

Inom området har år 2017 Svart rödstjärt som är "nära hotad" observerats. Enligt artdatabanken är modernisering och "allmän uppsnyggning" av industriområden och bangårdar det största hotet. Asfaltering av "överblivna", ogräsbevuxna vegetationsytor, borttagande av ruderatmarker och upplag försämrar födotillgången och möjligheten att hitta lämpliga boplatser, och därigenom revirens kvalitet och innebär ofta att arten försvinner. Förtätning av urbana miljöer är negativt om det innebär att ödetomter tas i anspråk. I någon mån kompenseras förlusten av lämpliga revir i befintliga industriområden av att bra miljöer ofta uppstår tillfälligt i samband med ny exploatering. Arten förekommer ofta tillfälligt vid exempelvis byggplatser och infrastrukturprojekt.

Stora delar av marken inom området nyttjas i någon form av verksamheten idag och relativt stora ytor är redan idag hårdgjorda. Området kan inte betecknas som "ödetomt". Planens genomförande medför att större ytor kommer bebyggas, vilket även gällande detaljplan medger. Det finns även gott om industriytor i planområdets omgivning då det är beläget i ett verksamhetsområde. Området kommer även fortsättningsvis användas för samma verksamhet som idag. Konsekvensen för arten bedöms därmed vara ringa.



Ortofoto över planområdet, Lantmäteriet 2024. Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med röstreckad linje.

Staket, häck och mur

Hela verksamheten är inhägnad med staket.

Geotekniska förhållanden

Stora delar av området är bebyggt idag, alternativt utgörs av hårdgjorda ytor. Området är i stort sett helt plant. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) jordartskartering utgörs jordarten inom planområdet av isälvsediment, sand. Skattat jorddjup inom planområdet är 10–30 meter enligt SGU:s jorddjupskarta.



Karta hämtad från SGU som visar att jordarten inom planområdet utgörs av isälvsediment, sand.

BGK utförde 2021 en geoteknisk undersökning inom fastigheten Svenljunga 5:474 i syfte att kontrollera jordens geotekniska egenskaper för grundläggning av tillbyggnad vid befintlig industri. Öster om planerad tillbyggnad har ett område undersökts översiktligt för framtida ändring av detaljplan.

Vid ytan för planerad tillbyggnad utgörs marken idag av grus- och asfaltsytor. Mäktigheten på överbyggnaden av asfalt och grus är mellan 0,1 och 0,5 meter i provtagningspunkterna. Den naturligt lagrade jorden under överbyggnaden består av finsand och grovsilt ner till utförda provtagningsdjup mellan 4,0 och 10,5 meter under markytan.

Det östra området, där en översiktlig undersökning utförts, bestod vid undersökningstillfället av asfaltsytor kring befintliga byggnader och naturmark längst österut. Inom asfaltsytorna förekommer en överbyggnad av asfalt på grus som har en mäktighet mellan 0,3 och 0,4 meter i provtagningspunkterna. Vid övriga ytor förekommer ett ytligt lager av mulljord vars mäktighet är mellan 0,1 och 0,35 meter i provtagningspunkterna. Den naturligt lagrade jorden under dessa ytliga skikt består även inom denna del av finsand och grovsilt ner till provtagningsdjup mellan 5,0 och 9,5 meter under markytan.

Sonderingar

Området för planerad tillbyggnad

I befintlig överbyggnad är sonderingsmotståndet ofta högt med 10 kN motstånd eller mer vid trycksondering. I flertalet av punkterna har förborring krävts genom överbyggnaden för att kunna sondera i jorden därunder.

I den naturligt lagrade finsanden och grovsilten visar CPT-sonderingarna ett spetstryck mellan 5 á 10 MPa från underkanten av överbyggnaden till 22 meters djup som djupast vilket innebär att jordens relativa fasthet är medelhög. I norra delen av planerad tillbyggnad, punkterna 2101 – 2108, finns ett skikt mellan 6 á 7 till 9 á 11 meter under markytan där spetstrycket är 3 á 4 MPa. Mäktigheten på detta skikt är 3 á 4 meter och jordens relativa fasthet är låg här.

Trycksonderingarna visar motsvarande sonderingsmotstånd med 5 á 10 kN totalmotstånd med undantag för skiktet med låg relativ fasthet där sonderingsmotståndet är 2 á 4 kN.

Sonderingarna har stoppats mot sten eller block eller i mycket hårda jordskikt på djup mellan 7,6 och 22,3 meter under markytan.

Området för framtida utbyggnad

Inom det östra området visar trycksonderingar ett totalmotstånd på 4 á 10 kN vilket innebär att jordens relativa fasthet är låg till medelhög.

CPT-sonderingarna visar motsvarande mellan 4 och 10 MPa spetstryck.

Sonderingarna har stoppats i mycket hårda jordskikt eller mot sten och block på djup mellan 17,3 och 22,8 meter under markytan.

Geohydrologiska förhållanden

Pejling av grundvattennivån utfördes i 2 öppna grundvattenrör 2021-04-19.

Vattennivån låg då 2,34 och 3,77 meter under markytan motsvarande nivåerna +143,97 resp. +143,76.

Östra området, översiktligt

Under de ytliga skikten av mulljord eller överbyggnader består den naturligt lagrade jorden av finsand och silt som har en mäktighet på 16 á 20 meter.

Jorden på större djup än så har inte undersökts. Sonderingar har stoppat mot sten, block eller stannat i mycket hårda jordskikt på djup mellan 17,4 och 22,9 meter under markytan. Grundvattennivån vid punkt 2116 låg på 3,77 meter under markytan motsvarande nivån +143,76 vid pejlingen 2021-04-19. Pejlingen utfördes under en period med grundvattennivåer under de normala.

Förutsättningarna för grundläggning av industribyggnader på mark är goda inom området. Förutsättningarna liknar dem som gjorts för nu planerad tillbyggnad. Vid projektering av nya byggnader rekommenderas att mer detaljerade undersökningar utförs när byggnaders utformningar och placeringar är kända.

Tillfälliga schaktslänter kan ställas i lutning 1:1,5 och permanenta slänter i 1:2. Eventuell grundvattennivå ska vara sänkt till minst 0,5 meter under schaktbotten vid markarbeten.

Hårdgjorda ytor bedöms preliminärt kunna dimensioneras efter materialtyp 3B och tjälfarlighet klass 2 enligt AMA Anläggning 17, tabell C/1.

Mot bakgrund av förekommande finsand och grovsilt samt en relativt plan terräng bedöms totalstabiliteten som god inom områden även med nya industribyggnader.

Friytor

Lek och rekreation

Längs med Ätran, öster om planområdet, löper en gång- och cykelväg, vilken fortsätter norr om planområdet (mellan planområdet och kyrkogården).

Vattenområden

Planförslaget innefattar inget vattenområde. Närmaste vattenområde är Ätran som är belägen cirka 140 meter från planområdet. Cirka 75 meter öster om planområdet finns en dagvattendamm.

Kulturmiljövärden

Fornlämningar och byggnadsminnen

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.

Det finns inga byggnadsminnen inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en verksamhetslokal på fastigheten Svenljunga 5:474. Närmast gatan är bebyggelsen lägre och trappas sedan upp något längre in på fastigheten, mot öster. Bebyggelsen längst västerut mot väg 154 trappas upp något åt norr. I sydväst är byggnaden ca 7 meter och i nordväst ca 9 meter, därefter trappas byggnaden upp österut till ca 12 meter. Den äldre delen har en ljusgrå fasad, medan tillbyggnaden har en mörkare kulör i grått. Delar av fasaden har även en vit färg. Den del som nyligen har förvärvats utgjordes av en byggnad i ett plan med blågrå träfasad i områdetets södra del. Denna byggnad har nyligen rivits. Inom planområdet finns även bland annat en brandvattentank.

I befintligt verksamhetsområde finns det ett flertal industri- och verksamhetslokaler av varierande karaktär, söder och norr aktuellt planområde. Gemensamt för omgivande bebyggelse i verksamhetsområdet är att de har en industri-/verksamhetskaraktär. Väster om väg 154 finns ett antal bostäder.



Delar av befintlig bebyggelse inom planområdet. Mörkgrå del till höger i bild, är den nyligen utförda tillbyggnaden.

Offentlig och kommersiell service

I planområdets närhet finns viss form av service, i form av bland annat livsmedelsbutik och bensinmack. Mer omfattande service, i form av bland annat butiker, skolor och vårdcentral finns mer centralt i Svenljunga tätort.

Gator och trafik

Planområdet är beläget öster om väg 154 (Nya Boråsvägen) som är statlig. I norr angränsar planområdet till Nylännesgatan och Energigatan. Delar av Energigatan ingår även i planområdet, i den nordöstra delen. I söder angränsar planområdet till Prästgårdet. Väg 154 är en av huvudvägarna genom Svenljunga tätort. Väg 154 är även rekommenderad primär väg för farligt gods. Nylännesgatan, Energigatan och Prästgårdet är lokalgator som endast försörjer verksamhetsområdet.

ÅDT (årsmedeldygnstrafik) på väg 154, förbi planområdet, uppgick år 2021 till 5 195 fordon, varav 253 (ca 5%) utgjordes av tunga fordon.

Hastighetsbegränsningen på vägarna i anslutning till planområdet är 50 km/h.



Karta med översikt över de olika gatorna i planområdets närhet. Lantmäteriet, 2023.

Gång och cykeltrafik

Det finns en gång- och cykelväg strax norr om planområdet som fortsätter öster om området, utmed Ätran. Söder om området ansluter en gång- och cykelväg till leden som går utmed Ätran. Gång- och cykelvägen går vidare in till centrala Svenljunga. Det finns ingen gång- och cykelväg längs med Väg 154 eller Nylännesgatan. Eventuella fotgängare eller cyklister längs dessa vägar får således röra sig längs med bilvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är *Boråsvägen*, vilken ligger drygt 200 meter nordväst om planområdet. Det finns dock ingen gång- och cykelanslutning eller övergångsställe till hållplatsen från aktuellt område.

Hållplatsen *Kommunhuset* har bättre anslutning för gång- och cykeltrafikanter. Genom att delvis ta sig via gång- och cykelvägen som ansluter söder om området och delvis på gator med blandtrafik är det cirka 500 meter till hållplatsen.

Båda hållplatserna trafikeras av linje 360 som går mellan Svenljunga och Borås.

Parkering, angöring och utfart

Parkering tillhörande verksamheten sker inom den egna fastigheten. Befintlig parkering finns i planområdets östra del och i den södra delen av fastigheten Svenljunga 5:474.



Delar av befintlig parkering inom planområdet.

Enligt uppgift från verksamheten angörs planområdet med biltrafik främst norrifrån via Energigatan som är en förlängning av Nylännesgatan, från trevägskorsningen väg 154/Nylännesgatan. För besökare och personal är det även möjligt att angöra planområdet söderifrån med biltrafik, via Prästagärdet, från fyrvägskorsningen väg 154/Nylännesgatan. Lastbilstrafik angör planområdet norrifrån, från Nylännesgatan, i anslutning till det område där in- och utlastning till verksamheten sker.

Gång- och cykeltrafikanter kan ansluta till gång- och cykelvägen antingen strax söder eller norr om planområdet.



Delar av verksamhetens in- och utlastningsområde till höger i bild.

Tillgänglighet

Det finns inga stora höjdskillnader inom planområdet, vilket bedöms vara gynnsamt utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Tillgänglighetsfrågorna består i huvudsak av utformning av byggnader och entréer.

Området samt dess byggnader ska i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättningar enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler.

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.

Trygghet

Verksamhetsområden kan ibland upplevas som otrygga platser, framför allt under dygnets och årets mörka timmar och tider på dygnet då området inte är lika befolkat. För att främja tryggheten i området bör särskild vikt läggas på utformning av belysning i området. I övrigt kan även vegetation planeras och anpassas så att platser går att överblicka.

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 (över 20 m) inom MSA-ytan ska samrådask och remitteras berörd flygplats samt berörda myndigheter och en lufthindersanalys ska beställas hos luftfartsverket.

Swedavia har meddelat att planförslaget inte kommer påverka flygplatsens (Landvetter Airport) in- eller utflygningsprocedurer. En CNS-analys har utförts i samband med planarbetet.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Störningar och risker

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde enligt kommunens översiktliga karta.

Inför tidigare om- och tillbyggnad av verksamheten utförde bsv 2021 markradonmätningar samt strålningsmätningar av fyllnadsmaterial utomhus.

För tillbyggnaden visade resultatet av markradonmätningarna tydligt att det krävs ett radonsäkert utförande av byggnadsgrunden för tillbyggnaden. I princip fyra av sju mätpunkter visar på värden till eller klart över gränsen för högradonmark.

Det rekommenderas läggning av radonskyddsduk med underliggande radonslang för att vid behov senare kunna ansluta en radonfläkt till denna. Platta på mark bör utföras i gastätt utförande.

Riktvärden för radongas i inomhusluft är 200 Bq/m³ i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål. (Socialstyrelsens allmänna råd SOSFS 2004:6 samt SOSFS 1999:22). Samma riktvärde gäller även för nya byggnader/tillbyggnader enligt Boverkets författarsamling (BFS 2017:5, BBR25).

Buller

Till följd av att verksamheten byggs ut kan trafiken till och från området förväntas öka. Enligt bedömning från verksamheten kan lastbilstransporterna öka från dagens ca 12 lastbilar per dag till ca 20–22 lastbilar per dag när planen är utbyggd. Även biltrafiken till och från området kan antas öka vid utbyggnad av verksamheten. Planområdet ligger i ett verksamhetsområde, vilka inte brukar anses vara lika känsliga för bullerstörningar. Det möjliggörs inte heller för utvidgning av verksamheten närmare bostäderna som finns på andra sidan väg 154. Verksamhetens in- och utlastning ligger i den norra delen och detta område är relativt skyddat mot väg 154 av befintlig byggnad.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. I planområdets närhet finns ett antal MIFO-objekt. En liten del av det nordöstra hörnet av fastigheten Svenljunga 5:466 ingår i planområdet. Fastigheten finns med på Länsstyrelsens EBH-karta över potentiellt förorenade områden. Primär bransch anges som drivmedelshantering och som sekundär bransch anges bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier. Riskklassning har ej utförts.

Enligt avstämning med miljöavdelningen som utfört granskning av miljö- och byggenhetens arkiv finns ingen information om att det ska ha skett läckage på fastigheten eller att det legat några cisterner på den nordöstra delen av fastigheten vid vändplanen (som ingår i aktuellt planområde). Därmed bör det inte finnas någon risk för förorening på den delen av fastigheten som inkluderas i planområdet.

Om någon okänd förorening skulle upptäckas i samband med byggnation, grävning eller liknande ska Miljö- och byggenheten i Svenljunga kontaktas snarast.

Översvämning till följd av stigande vatten eller skyfall

Planområdet ligger som minst cirka fyra meter högre än vad ån Ätran gör, i höjd med planområdet. År 2015 utförde WSP Sverige AB, på uppdrag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), en översvämningsskartering utmed Ätran. Enligt resultatet från skarteringen berörs planområdet inte vid ett eventuellt beräknat högsta flöde Ätran.

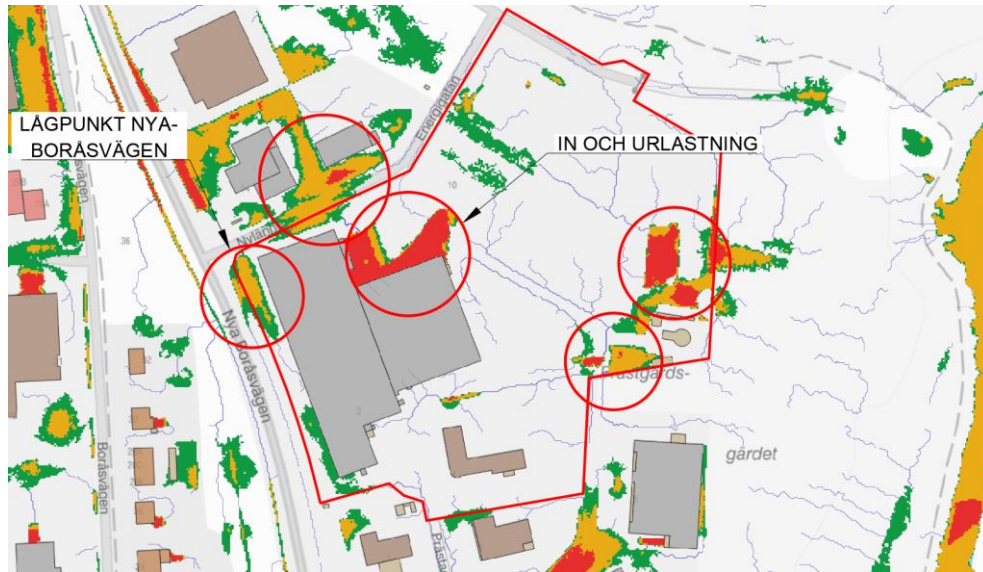
Förändring i form av en större andel hårdgjord yta kan öka konsekvenserna till följd av ett skyfall. Stora delar av marken inom området är hårdgjord idag. Genomsläppliga ytor finns i viss omfattning inom planområdet idag. Marken kring byggnader ska alltid utformas så att ytvatten inte rinner mot dem och instängda områden där vatten kan samlas ska undvikas.

Det finns inga kända problem vid större regnmängder i området idag. Beräkningar visar att allt vatten vid ett skyfall inte kommer kunna tas omhand i ledningssystemet utan i stället kommer rinna ytledes.

En dagvattenutredning har tagits fram av bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2024. I samband med utredningen har en simulering utförts i Scalgo Live. 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 vid ett skyfall. 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, Scalgo är alltså en form av lågpunktskartering och inte en hydraulisk modell. 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 men tar inte hänsyn till någon tidsfaktor. Programmet tar inte heller hänsyn till hur vatten magasineras under mark, hur dagvattnet magasineras i brunnar, ledningar, ledningsgravar eller underjordiska magasin, infiltration mm. Detta leder lätt till en överskattning av översvämmade ytor.

Simulering i Scalgo har gjorts för en regnmängd på 60 mm. Ett skyfall definieras av SMHI som ett regn med nederbörds mängd på 50 mm eller mer. Det kan motsvara ett 100-årsregn.

Att simuleringen sker med 60 mm istället för 50 mm beror på ett antagande att 10 mm fyller dagvattenledningar och att resterande 50 mm hamnar på markytan och skapar översvämmade ytor.



Karta som visar utdrag från Scalgo med vattenansamlingar samt rinnvägar vid ett regndjup på 60 mm. Grön färg visar vattendjup upp till 10 cm, gult 10-30 cm och rött över 30 cm. De större lågpunkterna är markerade med röda ringar. Karta hämtad från dagvattenutredning upprättad av bsv arkitekter & ingenjörer ab.

Vid en regnmängd av 60 mm uppstår ett antal större vattenansamlingar vid de lågpunkter som finns inom och strax utanför planområdet. En del av lågpunkterna kommer att byggas bort vid en exploatering och en del kommer att finnas kvar. Lågpunkten som finns vid in- och utlastningen är medvetet skapad och kommer att vara kvar. De två lågpunkterna inne på området kommer sannolikt att byggas bort vid exploatering. Lågpunkten längst i norr ligger mestadels utanför planområdet och kommer förmodligen vara kvar men behöver beaktas vid en exploatering så den inte förvärras.

Några tydliga rinnvägar mellan lågpunkterna och genom området uppstår inte vid ett regn av denna storlek. Det krävs ett större regn för att rinnvägar ska uppstå.

Utän att hänsyn till någon avrinning från det befintliga ledningssystemet går det konstatera att området efter föreslagen byggnation tål en mängd av 60 mm motsvarande ett 100-årsregn utan att några byggnader eller infrastruktur riskerar att drabbas negativt. Det kommer bildas vattenansamlingar i lokala lågpunkter men de kommer försvinna efter skyfallet.

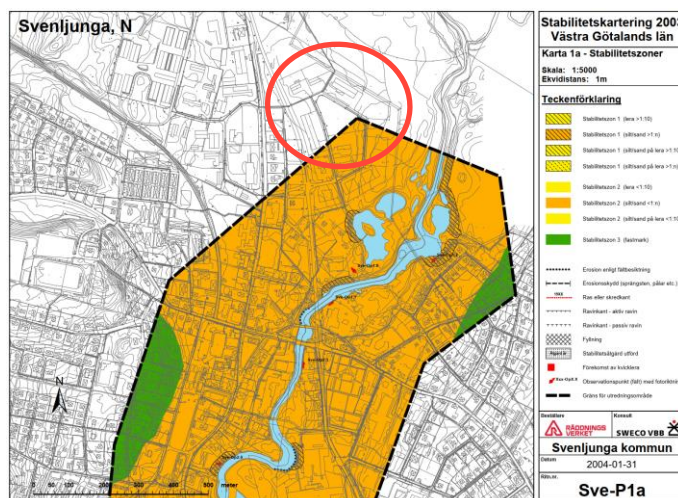
Risk för ras, skred och erosion

Marken inom planområdet och närmaste omgivning är plan. Det finns inga kända risker för ras, skred eller erosion inom planområdet.

Sweco VBB har 2004 utfört en översiktlig kartering av stabilitetsförhållandena i Svenljunga kommun, på uppdrag av Statens Räddningsverk (numera del av MSB).

En liten del av planområdet ligger inom utredningsområdet, och resterande del precis utanför. Den del som ligger inom/i anslutning till planområdet ligger inom zon II enligt karta 1A. Inom zon II finns inga förutsättningar för initiala skred eller ras, men zonen kan komma att beröras av skred och ras som initieras i angränsande zon I. Det finns ingen direkt angränsande zon I till planområdet. Närmaste zon I är belägen knappt 200 meter söder om planområdet, i anslutning till ett mindre vattenområde.

För att ett område inte ska markeras i karta 1B ska minst erforderlig säkerhetsfaktor enligt tabell 8.1 i Skredkommisionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar, Rapport 3:95 vara uppfyllda. Det finns inget område i planområdets närhet som är med i denna karta.



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

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 genomsär utredningsområdet (bl. a Ätran).

Enligt geoteknisk utredning utförd av BGK, 2021, bedöms totalstabiliteten i det östra området som god inom området även med nya industribyggnader, mot bakgrund av förekommande finsand och grovsilt samt en relativt plan terräng.

Farligt gods-led

Planområdet ligger i anslutning till väg 154 som är rekommenderad transportled för farligt gods. Vid framtagande av nya detaljplaner inom 150 meters avstånd från en farligt gods-led ska riskhanteringsprocess beaktas.

Planförslaget medger ingen bebyggelse närmare vägen än befintlig byggnad. Detta säkerställs i planförslaget genom att marken mellan väg 154 och befintlig byggnad förses med prickmark – mark som inte får förses med byggnad. För den byggnadskropp som ligger närmast vägen är avståndet mellan byggnad och vägkant drygt 20 meter.

I samband med planarbetet har dialog förts med SÄRF (Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund) gällande riskhantering i närheten av farligt gods-led, väg 154. SÄRF har rekommenderat att planbestämmelser om möjlighet till utrymning i riktning bort från väg 154 samt att byggnader ska utföras med avstängningsbar ventilation införs på plankartan. Om dessa åtgärder förs in på plankartan bedömer räddningstjänsten att riskfrågan avseende farligt gods på väg 154 är hanterad. Plankartan förses därmed med planbestämmelserna *b₁ – Utrymning ska vara möjlig i riktning bort från väg 154* och *b₂ – Byggnader ska utföras med avstängningsbar ventilation* för området närmast vägen. Ingen ny bebyggelse tillåts närmare vägen än vad befintlig byggnad är placerad. Vad gäller bestämmelsen om att utrymning ska vara möjlig i riktning bort från väg 154 är det inget som hindrar utrymningsvägar mot väg 154, men det måste då även finnas alternativa utrymningsvägar i riktning bort från vägen.

Miljöfarliga verksamheter

Fastigheten Svenljunga 5:482 som ingår i planområdet är markerad som en miljöfarlig verksamhet (avseende avfall, med provningsnivå C). Även verksamheten på fastigheten Svenljunga 5:466 är klassad som miljöfarlig verksamhet (fordonsservice och drivmedelshantering, med provningsnivå C). En liten del av hörnet av fastigheten Svenljunga 5:466 ingår i planområdet.

Tidigare verksamhet inom fastigheten Svenljunga 5:482 klassades som miljöfarlig verksamhet. Verksamheten finns inte längre kvar inom fastigheten och är därmed inget som påverkar planförslaget. Fastigheten har förvärvats av Blåkläder och kommer användas för dess verksamhet.

Med tanke på att kemikalier hanteras i anslutning till pumparna på fastigheten Svenljunga 5:466 samt på den västra delen av fastigheten där cisterner ligger under mark finns det inga andra kända aspekter ur miljösynpunkt utifrån miljöbalken som behöver beaktas för Preem (fastigheten Svenljunga 5:466) i förhållande till planförslaget.

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. Detaljplanen berör främst miljömålet *God bebyggd miljö*. Planförslaget innebär en utökad byggrätt, vilket medför att befintlig verksamhet kan expandera inom planområdet.

Befintlig infrastruktur i området kan därmed nyttjas på ett effektivt vis. Stora delar av planområdet är redan hårdgjort, och befintlig damm har kapacitet för tillkommande dagvattenavrinning till följd av planens genomförande.

Framtida byggnation/ändring av byggnad bör utformas och anpassas på ett miljöanpassat sätt.

Miljömålen *Begränsad miljöpåverkan* och *Frisk luft* bedöms i begränsad omfattning få viss negativ inverkan till följd av ökad trafik till och från området. Till följd av detta kan det ske en lokal ökning av utsläpp. Ökningen av trafik och efterföljande utsläpp till och från området bedöms inte vara av den omfattningen att det blir olämpligt.

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 som ska prioriteras och främjas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-ledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Planerad bebyggelse ansluts till befintliga ledningar. Dagens system klarar den ökning av verksamheten som planförslaget innebär.

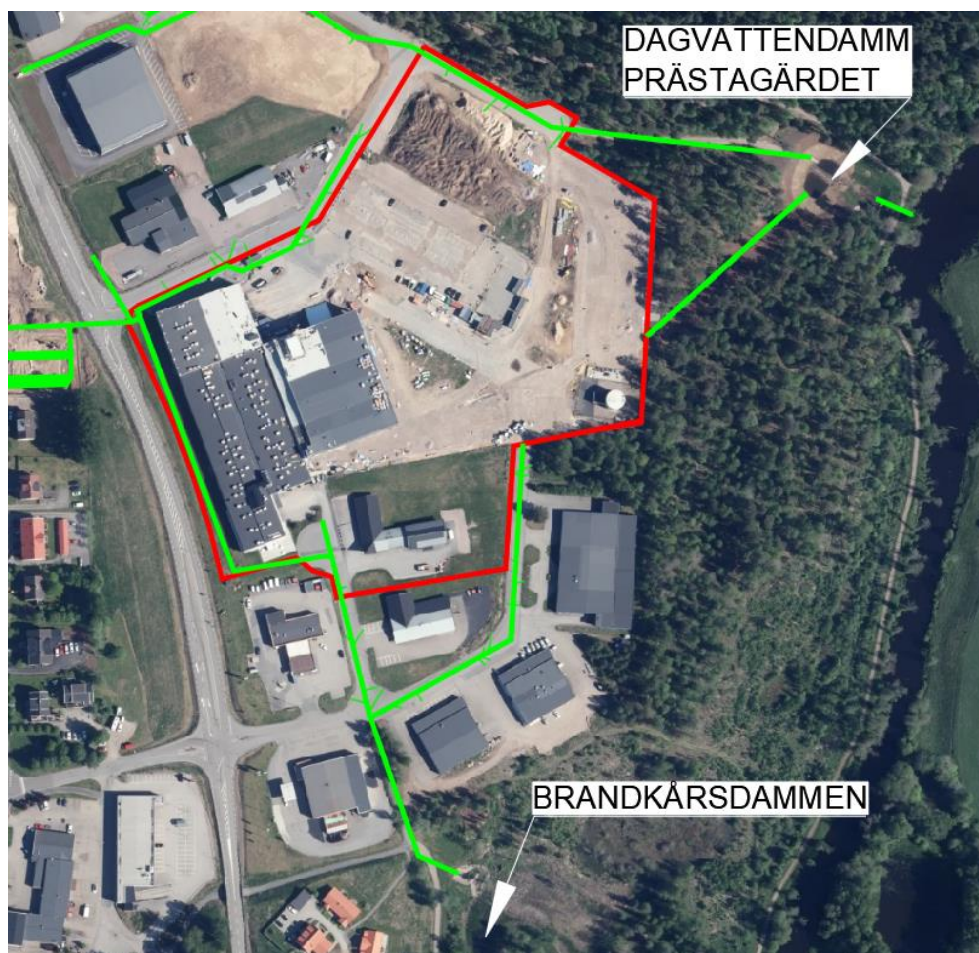
I planområdets västra del finns ett u-område utlagt i plankartan för att säkerställa befintliga VA-ledningar.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Bsv arkitekter & ingenjörer ab har, 2024, tagit fram en dagvattenutredning som beskriver befintlig och framtida situation avseende dagvatten.

Planområdets dagvatten avvattnas åt två olika håll och till två olika dagvattenanläggningar för att sedan rinna ut i Ätran. Till dammen i Prästagärdet (se bild nedan) leds två olika dagvattenledningar. Gatuvattnet från den del av gatan som ingår i planområdets norra del är anslutet till en av dessa ledningar. Den södra ledningen är tänkt att avvattna Blåkläders vidare expansion österut.

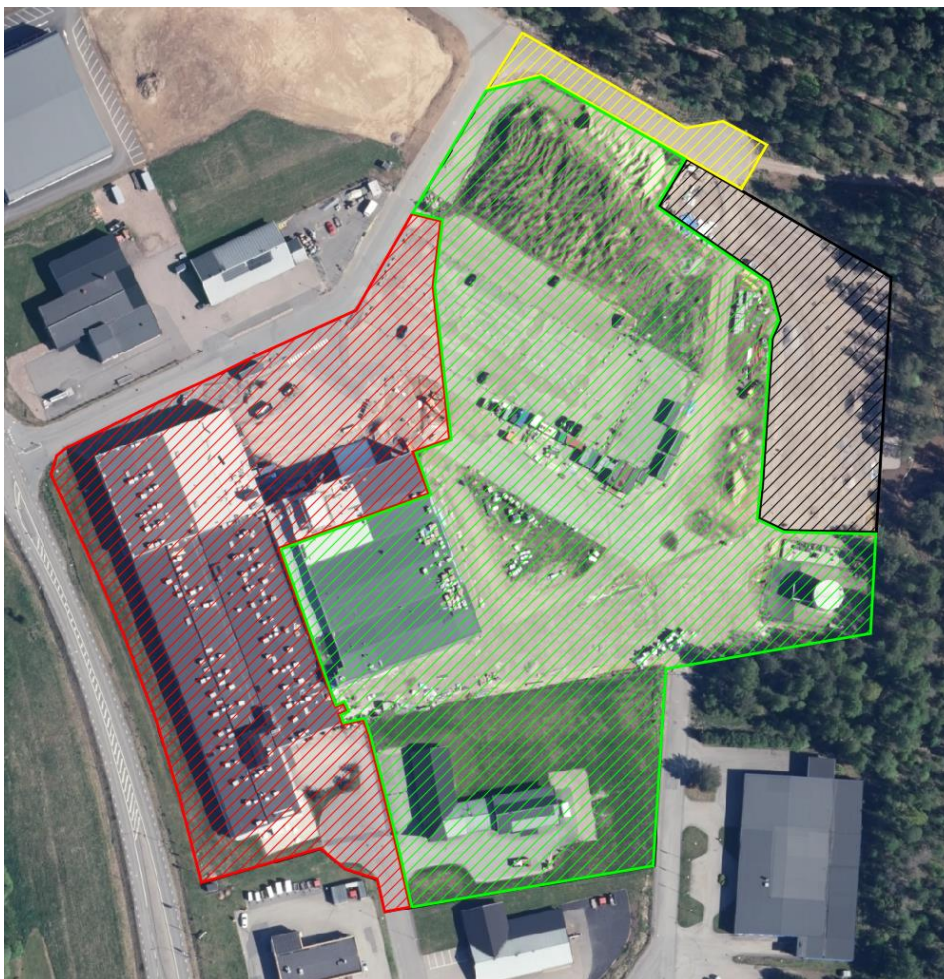
Till brandkårsdammen leds dagvatten från stora delar av Blåkläders befintliga verksamhet samt från delar av Svenljunga. Gatuområdet i den södra delen av planområdet är också anslutet till detta system. Dagvattnet leds först till en sedimentationsdamm innan det rinner ut i Brandkårsdammen som från början är en korvsjö till Ätran. Den är därmed, till skillnad från dammen i Prästagärdsdammen inte byggd med syfte att vara en dagvattendamm.



Befintliga dagvattenledningar inom och i anslutning till planområdet samt de två dammarna. Planområdet markerat med rött. bsv arkitekter & ingenjörer ab.

Planområdet har delats upp i olika områden, beroende på hur dagvattnet hanteras och åt vilket håll det rinner (se bild nedan). Det röda området rinner söderut till Brandkårsdammen. Det gröna och det svarta området rinner österut till dammen vid Prästagärdet. Det svarta området hanteras med befintlig dagvattenlösning i form av en oljeduk med infiltration, men bräddning kan ske till dammen vid Prästagärdet. Området markerat med gult hanteras med befintlig gatuavvattning.

Inom de röda, svarta och gula områdena planeras inga större förändringar jämfört med dagens situation.



Karta som visar de olika delområdena som använts som underlag för beräkning av befintlig situation. bsv arkitekter & ingenjörer ab.

Fördröjning

Dagvattnet från den gröna delen av planområdet kommer att ledas samlat i en större dagvattenledning till den relativt nyanlagda dagvattendammen vid Prästagärdet. Dammen är dimensionerad efter denna lednings maxkapacitet. Beräkning av dagvattenflöde från området vid ett 10-årsregn med klimatfaktor visar att ledningens maxkapacitet inte uppnås.

Det innebär att både ledning och dagvattendamm har tillräcklig kapacitet för den föreslagna byggnationen inom området. Någon ytterligare fördröjning på Blåkläders fastighet behövs alltså inte. Beräkning har skett med utgångspunkt att all yta blir hårdgjord i form av tak och asfalt, vilket innebär att hela det gröna området skulle kunna hårdgöras utan att det krävs någon ytterligare fördröjning.

Då det röda området redan är exploaterat och anslutet till den befintliga dagvattenanläggningen brandkårsdammen har inga volymbereäkningar för fördröjning utförts för detta område. Endast beräkning av befintligt flöde och ökat flöde som klimatfaktorn medför utförs och redovisas.

Rening

Beräkningar av föroreningar och föroreningsmängder i relation till den mottagande recipienten Ätran har utförts. Detta har utförts med dagvattenanläggningen permanent damm för det gröna området. Då inga ämnen från det röda området ökar trots det ökade flödet som klimatfaktorn innebär har ingen beräkning i relation till recipienten utförts för detta område.

Dagvattnet från det gröna området renas i den befintliga dammen som har en permanent vattenvolym. Denna vattenvolym är viktig då den upprätthåller en biologisk aktivitet som bryter ner och tar upp ämnen mycket effektivare än en torr damm. Resultatet visar att både halten och mängden kadmium ökar efter exploateringen jämfört med före. Därför görs en spädningsberäkning för att beräkna om denna mängd påverkar halten av kadmium i recipienten. Resultatet visar att halten i recipienten inte ökar.

Ska det anläggas parkeringsplatser och/eller in- och utlastningsytor på det gröna området är det viktigt att dessa fört leds till oljeavskiljare. Ytorna får inte ledas direkt till mark så att infiltration kan ske. Detta på grund av risk för förorening av grundvattnet.

Rekommendationer, förebyggande skyddsåtgärder

- Medveten anpassning och lutning av marknivån vid anläggande av parkering och körytor mm. Dagvatten får inte ledas mot byggnader, grundkonstruktion eller bli stående i lågpunkter. Syftet är att skydda byggnader och infrastruktur vid intensiv nederbörd. Skyfallsvatten styrs kontrollerat till angivna ytliga rinnvägar.
- Dränering av byggnader och konstruktioner anordnas med syfte att skydda dessa från ytvatten och markfukt. Dräneringsvatten kan behöva pumpas till dagvattenledning för att undvika att dagvatten tränger bakåt in i dräneringssystemet.
- Vid detaljprojektering av ledningssystem säkerställs att dagvatten inte riskerar att dämna upp bakåt i ledningssystemet och därmed orsaka skador på byggnadsdelar.
- Tydliga skötsel- och underhållsplaner med regelbunden kontroll och underhåll av dagvattensystem och fördröjningsanläggningar. En periodisk skötsel är viktig för att säkra dess långtidsfunktion. Igensättning av olika delar reducerar kapaciteten samt ökar risken för problem med lokal översvämning och vattenrelaterade skador. Särskilt viktigt är det med underhåll och kontroll av brunnar och ledningar i lågpunkter där det är extra viktigt att vattnet kan rinna undan.

- Vid användande av handelsgödsel för grönytor, buskar och träd finns det risk för att kväve- eller exempelvis kadmiumbelastningen ökar. Det enklaste sättet för att förhindra detta, är att undvika handelsgödselmedel vid berörda gräsytor. Biologiska gödselmedel är att föredra på grund av längre tids avgivning av kväve respektive (som regler) lägre innehåll av kadmium. Dagvatten kan med fördel användas till näringsbevattning såvida halten oljeämnen är låg.

Avfall

Avfallshantering ska ordnas på den egna fastigheten och ske enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering. Närmaste återvinningsstationer finns vid Örsgatan och Högelid, båda ca 1,5 km från planområdet.

El, tele, bredband och värme

Det är Vattenfall Eldistribution AB som ansvarar för elen i området. Elledningar finns inom och i anslutning till planområdet. U-områden har lagts ut för Vattenfalls elledningar i den östra delen av planområdet som fortsätter söderut och ansluter mot Nylännesgatan samt i den sydvästra delen.

Fjärrvärmeledningar finns i den södra delen av kvartersmarken, befintlig verksamhet är ansluten till fjärrvärmenätet.

Verksamheten är även ansluten till fibernät.

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.

Vid släckning av en eventuell brand inom planområdet uppkommer förorenat släckvatten. Nivåreglering för dagvattendammen i öster sker med en munkbrunn som genom höjning av nivån även kan hindra utflödet från dammen i händelse av en brand och det släckvatten som då leds hit. Eventuellt släckvatten för tillkommande byggnation leds till dammen i öster.

I den nordöstra delen av planområdet finns en befintlig brandvattentank för verksamheten inom planområdet, kapaciteten behöver ses över i samband med utbyggnad av verksamheten.

Fastighetsägaren ansvarar för att trygga den egen brandvattenkapaciteten, utöver brandposternas kapacitet. Brandvattenförsörjningen ska säkerställas i ett tidigt skede i samband med bygglov, enligt VAV P114 vid ny- och tillbyggnation. Placering av eventuella brandvattenmagasin hanteras i samband med bygglov.

Planområdet är beläget intill en bensinstation i sydväst. Säkerhetsavstånd för anläggande av bensinstation ska alltid utgå från föreskrifter bl.a. MSB:s handbok "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer – mars 2015".

Enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB:s föreskrifter får en bensinstations påfyllningsanslutning till cistern inte placeras närmare än 25 meter från plats där människor vanligen vistas, exempelvis kontor, butiker och verksamheter. Avståndet kan halveras om vägg mot spillzon är av obrännbart material och lägst i brandteknisk klass EI 60 utan ventilationsöppningar och brandtekniskt oklassade fönster. Hela avståndet gäller dock för in- och utgångar. Befintliga byggnader inom planområdet uppfyller detta avstånd.

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 verksamhetsområden placeras postlådan i en lådinsamling vid infarten till området.

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

Inom planområdet medges användningarna Z – Verksamheter, L₁ - Hundgårdar och H - Detaljhandel. Kvartersmarken är lokaliserad till ett område som bedöms lämplig för ändamålet med hänsyn till bland annat omgivande bebyggelse och allmänna intressen.

- Kvartersmark (Z) Verksamheter

Detaljplanen möjliggör utökning av befintlig verksamhet inom planområdet, främst genom att en högre höjd tillåts för bebyggelsen. I den östra delen är avsikten att möjliggöra höglager och därmed tillåts en högre höjd här, med en totalhöjd om 30 meter. För att bebyggelsen inte ska upplevas lika dominant mot väg 154 regleras höjden närmast vägen till en nockhöjd om 12 meter, och området i höjd med befintlig tillbyggnad regleras med en nockhöjd om 15 meter.

För att ingen byggnation ska uppföras närmare väg 154 än befintligt förses marken här med prickmark. Även längs med fastighetsgränserna förses marken med prickmark för att hålla ett visst avstånd mot allmän platsmark och angränsande fastigheter. Där allmännyttiga underjordiska ledningar finns har marken försetts med u-område för att möjliggöra utrymme och säkerställande av ledningarna.

Byggrätten på mark regleras till 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

- Kvartersmark (L₁) Hundgårdar

Detaljplanen möjliggör hundgårdar, för hundar tillhörande personalen på aktuell verksamhet, på en begränsad yta i den östra delen av planområdet. Då ytan där hundgårdar planläggs även medger verksamheter regleras höjden och byggrätten på mark till samma som för omgivande mark (en totalhöjd om 30 meter och byggrätten blir 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet). Delar av ytan förses även med prickmark och u-område.

- Kvartersmark (H) Detaljhandel

Detaljplanen möjliggör detaljhandel inom en begränsad yta i den södra delen av planområdet. Då ytan där handel planläggs även medger verksamheter regleras byggrätten på mark till samma som för omgivande mark (60 % av fastighetsarean inom användningsområdet) och totalhöjden regleras till 15 meter. Delar av ytan förses även med prickmark och u-område.

Stadsbild och gestaltning

Planområdet ligger i ett industri- och verksamhetsområde. Karaktären på bebyggelsen är delvis varierande, typisk bebyggelse för industri- och verksamhetsändamål. Bebyggelsen i närområdet är främst av lite lägre karaktär.

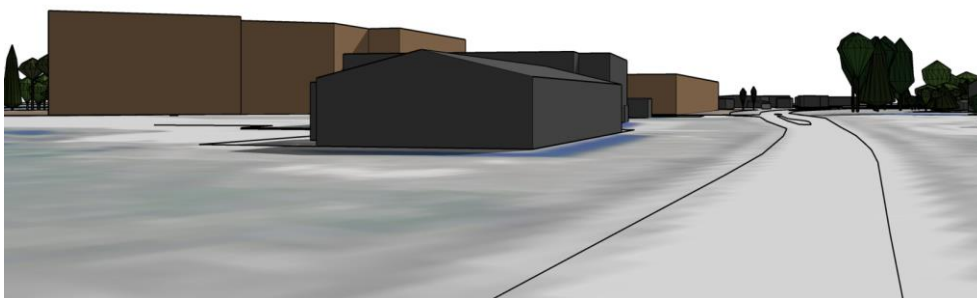
Befintlig bebyggelse inom planområdet är lägre ut mot väg 154 för att sedan trappas upp något längre in på fastigheten. Aktuellt planförslag möjliggör att bebyggelsen kan trappas upp betydligt mer längre in på fastigheten, upp till 30 meter för att möjliggöra verksamhetens behov av höglager. Mot vägen säkerställs att befintlig bebyggelse fortsatt kommer vara lägre, en bit in möjliggörs något högre höjd för att behålla den upptrappning som finns. Höjderna ger dock utrymme för att befintlig bebyggelse kan byggas högre än vad den är idag. För fastigheten Svenljunga 5:482 gäller en totalhöjd om 15 meter.

Generellt sett ska estetiska krav ställas på utformningen av byggnader eller tomter för verksamheter som ligger inom eller nära tätorter.

Den högre bebyggelsen som möjliggörs enligt detaljplanen medför att bebyggelsen kommer bli synlig från betydligt fler håll. Bebyggelsen kommer bland annat att bli synlig från Herrekvarnsvägen som ligger på andra sidan Ätran. Skog finns dock till viss del mellan Herrkvarnsvägen och planområdet, vilket bedöms mildra utblickarna. Även från gång- och cykelstråket längs med Ätran kommer bebyggelsen bli synlig. Nedan redovisas ett antal gatuvyer utifrån ett fullt utbyggt planförslag.



Överblick över de gatuvyer som redovisas nedan.



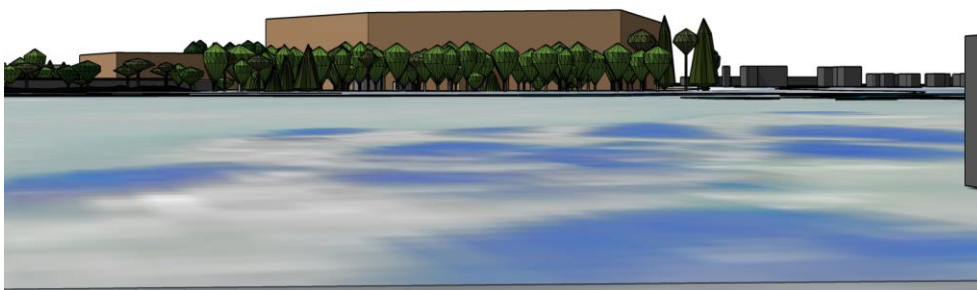
Gatuvy 1, från väg 154, sett norrifrån. Bruna volymer visar bebyggelse inom planområdet och grå volymer bebyggelse utanför planområdet. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2024.



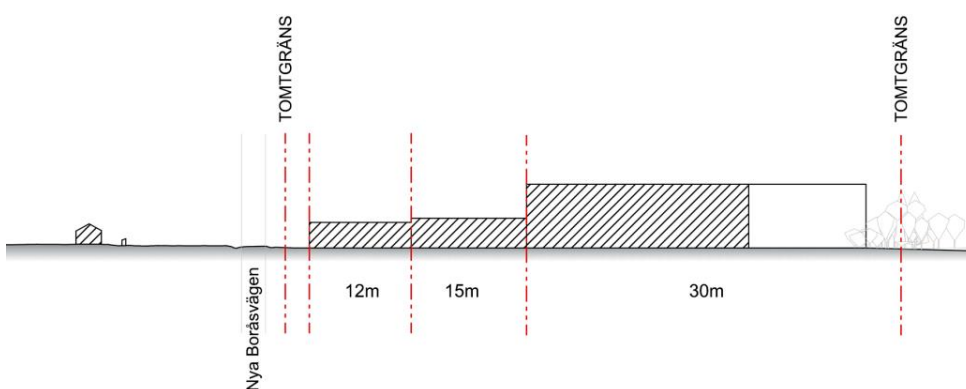
Gatuvy 2, från väg 154, sett norrifrån. Kartunderlag från Google Maps. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2024.



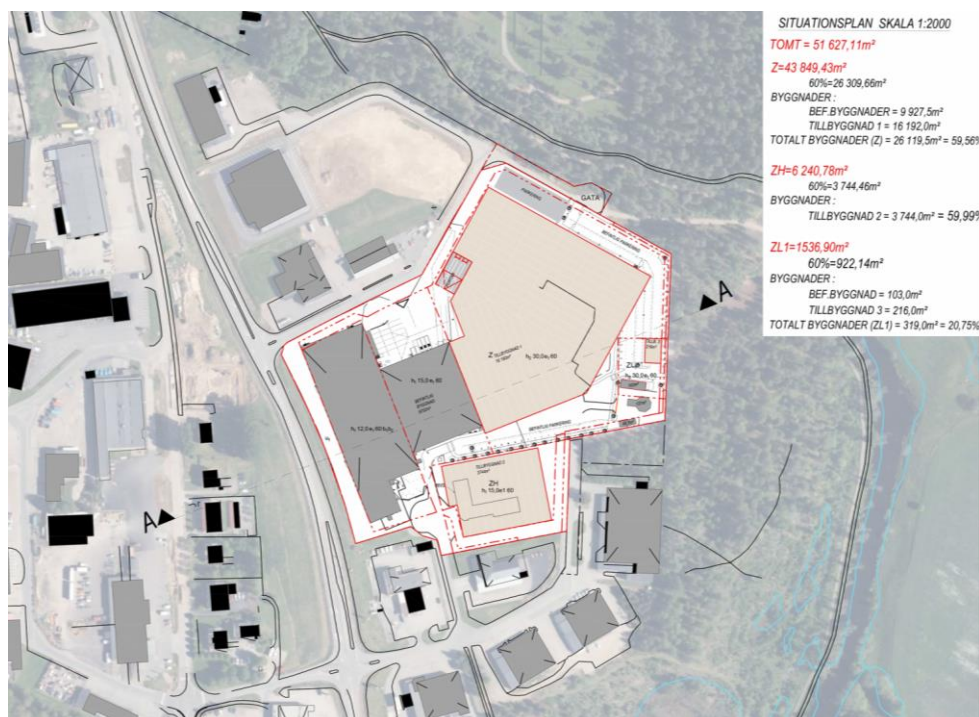
Gatuvy 3, från väg 154, sett söderifrån. Bruna volymer visar bebyggelse inom planområdet och gråa volymer bebyggelse utanför planområdet. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2024.



Gatuvy 4, från Herrekvarnsvägen. Bruna volymer visar bebyggelse inom planområdet och gråa volymer bebyggelse utanför planområdet. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2024.



Sektion A-A inom en del av planområdet som visar hur bebyggelsen trappas upp. Se situationsplanen nedan för vilket område sektionen avser. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2024.



Situationsplan som visar ett exempel på hur planområdet kan bebyggas. Situationsplanen redovisar även vilket område sektionen i bilden ovan avser. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2024.

Genom att stor omsorg läggs på gestaltning och utformning av bebyggelsen samt även gestaltning av tomten kan konsekvenserna av den högre bebyggelsen mildras. I och med att den högre bebyggelsen främst möjliggörs en bit in på fastigheten bedöms inte påverkan för omgivande bebyggelse bli lika omfattande.

Då väg 154 som passerar förbi planområdet är en av infartsvägarna till Svenljunga tätort är gestaltningen av vikt. Bestämmelser som säkerställer/möjliggör en trapp effekt av bebyggelsen har införts på plankartan (reglering genom totalhöjd och nockhöjd). Den högre bebyggelsen kommer inte kunna placeras närmast vägen.

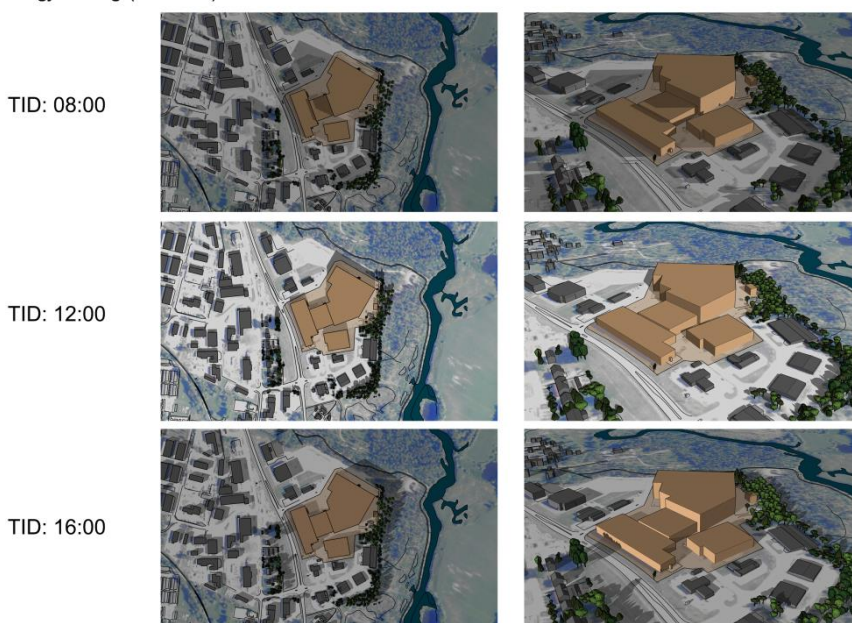
Genom att bebyggelsen successivt ökar i höjd skapas en välkomnande och mindre dominant upplevelse. För att bryta ner skalan ytterligare, utöver upptrappningen/variationen av höjden inom området, kan den högre bebyggelsen längst in på fastigheten exempelvis utformas genom att fasadernas element bryts upp. Detta kan exempelvis ske genom att addera mindre element, material, fasadkulör, fönstersättning, och skiftande strukturer. Vegetation inom planområdet är ytterligare en aspekt som kan inverka positivt på upplevelsen av de högre byggnadskropparna. Färgsättningen kan med fördel utgå från omgivande natur i öster för att på ett effektivt sätt smälta in i omgivningen.

Sol- och skuggstudie

Sol- och skuggstudier har utförts av bsv arkitekter & ingenjörer ab. Resultatet visar att omgivande bebyggelse inte påverkas i någon större utsträckning vid höst- och vårdagjämning av den höga höjden som möjliggörs enligt detaljplanen. Vid höst- och vårdagjämning är det ett fåtal fastigheter som kommer påverkas av skuggbildning vid 08.00.

Vid kl. 12.00 och 16.00 vid vår- och höstdagjämning visas att ingen bebyggd del av omgivande fastigheter påverkas i någon större omfattning. Vid 16.00 påverkas angränsande naturmark till viss del av skuggbildning. Nedan redovisas sol- och skuggstudie för vår- och höstdagjämning för klockslagen 08.00, 12.00 och 16.00.

Vårdagjämning (20 Mars)



Sol- och skuggstudier under olika klockslag vid vårdagjämning, bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2024.

Höstdagjämning (22 September)

TID: 08:00



TID: 12:00



TID: 16:00



bsv arkitekter & ingenjörer ab
 1170 2024-10-31 FK
 Svenljunga 5:474 m fl/Blåkläder/detaljplan

Sol- och skuggstudier under olika klockslag vid höstdagjämning, bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2024.

Offentlig och kommersiell service

Planen möjliggör kommersiell service i viss omfattning då planen möjliggör för användningarna *Verksamheter* och *Detaljhandel*. Planens genomförande bedöms dock endast i begränsad omfattning utgöras av service då verksamhetens främsta utveckling syftar till lagerverksamhet.

Användningsbestämmelser

Z

Verksamheter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra expansion av befintlig verksamhet. Användningen verksamheter kan tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

H

Detaljhandel. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra handel i begränsad omfattning. Exempelvis för outlet vid vissa tillfällen och försäljning av verksamhetens varor. Användningen Detaljhandel används för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till handelsverksamheten ingår i användningen.


L₁

Hundgårdar. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra hundgårdar för de i personalen som har hundar. En begränsad yta möjliggör därmed detta behov.

GATA

Gata. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig gata samt att inga delar av gatumarken i nu gällande detaljplan ska lämnas kvar.

Egenskapsbestämmelser

- h_1 Högsta totalhöjd. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation till angiven högsta totalhöjd och därmed möjliggöra höglager som tillgodoser verksamhetens behov.
- h_2 Högsta nockhöjd. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation till angiven högsta nockhöjd och därmed en trapp effekt mot väg 154.
-  Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att hålla avstånd till väg 154 samt angränsande fastigheter och allmän platsmark, men även för att förhindra byggnation inom u-områden.
- e_1 Största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att reglera i vilken omfattning fastigheten får bebyggas.
- b_1 Utrymning ska vara möjlig i riktning bort från väg 154. Syftet med bestämmelsen är att minska riskerna för personskador vid en eventuell olycka med farligt gods på väg 154.
- b_2 Byggnad ska utföras med avstängningsbar ventilation. Syftet med bestämmelsen är att minska riskerna för personskador vid en eventuell olycka med farligt gods på väg 154.
- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra säkerställande av allmännyttiga underjordiska ledningar.
- Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraftdatum.

Friytor, allmän platsmark

Allmän platsmark med utrymme för bland annat rekreation finns direkt öster om planområdet.

Gator och trafik

I samband med framtagandet av nu aktuell detaljplan utfördes en trafikutredning av Tyréns 2018. Framför allt för att undersöka hur den ökade trafiken och påverkan på det statliga vägnätet som den planerade utbyggnaden kunde förväntas medföra. Utredningen utfördes utifrån två olika utbyggnadsscenarion, ett med en exploateringsgrad om 50% och ett med en exploateringsgrad om 70%. Enligt utredningens sammanfattning och slutsats uppvisar föreliggande trafikprognoser och kapacitetsberäkningar goda trafikförhållanden och trafikavveckling, både i trevägskorsningen och fyrvägskorsningen väg 154/Nylännesgatan, även efter det att fastigheten Svenljunga 4:474 m fl. är utbyggd och med trafikprognosen för år 2040. Beräkningsresultaten visar också på att det är god kapacitetsmarginal i trafiksystemet. Utbyggnaden av planområdet bedöms därför inte medföra konsekvenser för biltrafiken som kräver särskilda åtgärder.

Olycksstatistiken uppvisar inga uppenbara trafiksäkerhetsproblem i dagsläget, vare sig på väg 154 eller i de två korsningarna med Nylännesgatan. Även om ökad trafik till år 2040 som en följd av utbyggnaden till Blåkläder ökar risken för olyckor något, bedöms trafiksäkerhetsläget inte heller framöver utgöra något egentligt problem.

Utifrån utförd trafikutredning som utförts utifrån ett scenario om att 70 % av området skulle bebyggas bedöms utredningen fortsatt vara aktuell för detta planförslag. Planförslaget möjliggör en byggrätt om 60 %, men då ytterligare en fastighet har lagts till i planen, vilken har förvärvat av Blåkläder kan ungefär samma byggnadsarea bedömas vara aktuell.

Inom planområdet finns interna gator och trottoarer för besökande och personal till verksamheten.

Mellan planområdet och väg 154 finns en gräsremsa och delvis ett dike, vilket innebär att planområdet inte angränsar direkt till vägen. Det får inte tillskapas några nya in- och utfarter från planområdet, till väg 154. Befintliga in- och utfarter som används av verksamheten till väg 154 ska nyttjas även i fortsättningen. I angränsande detaljplan mot väg 154 finns utfartsförbud utlagt mot fastigheten Svenljunga 5:474. Det innebär således att ingen ny in- och utfart får anordnas från fastigheten mot väg 154.

Trafikverket ser det önskvärt med vägvisning för företaget för att styra trafiken rätt och minimera felkörningar. Ansökan för detta görs via Trafikverket, mer information kring detta finns på Trafikverkets hemsida.

Parkering, angöring och utfart

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig 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.

Parkeringsplatserna för verksamheten ska lösas inom den egna fastigheten, frågan hanteras vidare i samband med bygglovsprövning. Parkeringsplatserna avses främst hanteras i den östra/nordöstra delen av 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.

Gång och cykeltrafik

Planens genomförande medför inga förändringar för gång- och cykeltrafiken. En gång- och cykelanslutning finns i direkt anslutning till Energigatan, vid planområdesgränsen samt söder om planområdet.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning av mark, vatten och naturresurser

Hushållningen av mark bedöms vara god då mark som i stor grad redan är hårdgjord möjliggör utökning av befintlig verksamhet. Det innebär även att befintlig infrastruktur kan nyttjas i högre grad än om ett oexploaterat område tas i anspråk.

Detaljplanens genomförande bedöms medföra viss lokal ökning av trafiken i området. För personal som arbetar på verksamheten finns det förutsättningar för hållbart resande, med god anslutning till gång- och cykelvägnät samt busshållplats inom gångavstånd. Under byggtiden alstrar byggverksamheten transporter.

Dessa bör planeras så att störningarna i närområdet minimeras. Parkeringsbehovet för både bilar och cyklar ska lösas inom planområdet. Fjärrvärme finns i närområdet och befintlig byggnad är ansluten till fjärrvärmenätet.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Allt vatten som leds till förekomster påverkar vattenkvaliteten. Ytvatten från planområdet avrinner till vattenförekomsten *Ätran: Svenljunga – sammanflöde med Assman*. 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 och 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.

I utförd dagvattenutredning av bsv arkitekter & ingenjörer ab, görs bedömning att MKN inte försämras, under förutsättning att föreslagna reningsåtgärder vidtas. Den befintliga dagvattendammen klarar att rena föroreningar så effektivt att de inte påverkar recipienten. Detta visar de spädningsberäkningar som har utförts. Om parkeringsplatser och ytor där lastfordon står under en längre tid såsom in- och utlastning inte leds direkt till infiltration i mark utan till oljeavskiljare eller oljefilter är bedömningen att MKN för grundvatten inte påverkas negativt.

Luft

Planens genomförande bedöms medföra ökad trafik till och från området, vilket kan medföra en lokal ökning av utsläppen till luft i området. Ökningen bedöms dock inte vara av den omfattningen 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

För att minska konsekvenserna för personskador för de som befinner sig inom verksamheten vid en eventuell olycka med farligt gods på väg 154 har plankartan försetts med bestämmelse om att utrymning ska vara möjlig i riktning bort från väg 154 och att byggnad ska utföras med avstängningsbar ventilation.

Trafik och buller

Trafiken och därmed bullernivåerna kan förväntas öka till viss del vid utbyggnad av planområdet i full skala i jämförelse med vad nu gällande detaljplan medger. En trafikutredning utfördes för nu gällande detaljplan där det bedömdes finnas kapacitet i vägnätet för tillkommande trafik. I nu aktuellt planförslag möjliggörs en betydligt högre höjd, men då avsikten främst är höglager inom denna del bedöms det inte ha en väsentlig påverkan på trafik- och bullersituationen.

Utbyggnadsalternativ

Utbyggnadsalternativet medför att verksamheten kan nyttja området effektivare genom en väl tilltagen totalhöjd och därmed möjliggöra höglager. Det innebär även att verksamhetens lager kan koncentreras till en plats. Planen förväntas även medföra viss ökning av trafikallsträngen till och från området. Även i gällande detaljplan möjliggörs en väsentlig utökning av fastigheten och beräkningar av kapaciteten i vägnätet bedömdes då finnas. I begränsad omfattning kan även hundgårdar, vilka är avsedda för de anställdas hundar, anordnas. Även handel, i begränsad omfattning kan anordnas inom planområdet.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att befintlig verksamhet kan utvecklas enligt nu gällande detaljplan, men det möjliggör inte det behov som verksamheten har på höjden. Det finns även prickmark och u-område som går genom fastigheten där det tidigare funnits ledningar. Denna begränsning i detaljplanen innebär även att det inte skulle vara möjligt att sammanbygga eventuell utbyggnad med befintlig bebyggelse inom området.

Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barn 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 även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning samt rätt till vila och lek.

Det område som omfattas av detaljplanen utgörs idag av område för verksamheter. Området är inte på något sätt avsett för barn idag. Allmän plats ingår till viss del i form av gata i planområdets nordöstra del. Inga förändringar sker här mot gällande detaljplan men det kan innebära att barn förekommer på gatan för att ta sig till anslutande gång- och cykelväg. Gång- och cykeltrafikanter får samsas med motorfordonstrafik. I övrigt bedöms inte barn påverkas på något sätt till följd av planförslaget.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt standardförfarande. Planarbetet påbörjades 2023-04-04 och beräknas bedrivas enligt nedan preliminär tidplan.

Samråd	kvartal 4 2023/kvartal 1, 2024
Granskning	kvartal 2, 2024
Granskning 2	kvartal 4, 2024
Antagande	kvartal 1, 2025
Laga kraft	kvartal 1, 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren 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

Kommunen är ansvarig för allmän platsmark, vilket i huvudsak innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark. I aktuell detaljplan utgörs allmän platsmark av GATA.

Kommunen har vid kommunalt huvudmannaskap en rättighet, samt vid fastighetsägarens påkallande också en skyldighet, att mot författningssenlig ersättning lösa in allmän platsmark som inte redan är i kommunal ägo. Allmän platsmark inom aktuellt planområde är redan i kommunal ägo.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Kommunen är huvudman för de allmänna vattentjänsterna. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna ledningsnätet, mot att fastighetsägarna erlägger taxeenliga anläggnings- och förbrukningsavgifter.

Exploatören är ansvarig för byggnation inom kvartersmark samt att parkering anordnas på ett varaktigt sätt. Det är exploatörens ansvar att fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt el och eventuell tele och fiber.

Vattenfall ansvarar för eldistributionen i området. Ernstson kraft har fiberledning inom området och Solör Bioenergi har fjärrvärmeledningar i området.

Skanova har teleledningar inom planområdet.

Net at Once har ledningar inom planområdet.

Servitut och ledningsrätter

Fastigheten Svenljunga 5:474 belastas av två avtalsservitut, för transformatorstation och kraftledning till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Det finns ingen transformatorstation inom planområdet och vissa av Vattenfalls ledningar har redan flyttats. Servitutens aktualitet bör därmed ses över och upphävas där de inte är aktuella. Upphävande av servitut bekostas av exploatören.

Fastigheten Svenljunga 5:474 belastas av ledningsrätter för vatten och avlopp samt fjärrvärme till förmån för Svenljunga kommun respektive Solör Bioenergi Egendom Svenljunga AB. De VA-ledningar som ligger inom byggbar mark och som är säkerställda med ledningsrätt är inte i bruk. Enligt detaljplaneförslaget ligger även en fjärrvärmeledning som är säkerställd genom ledningsrätt inom byggrättsområdet. Ledningarna kan därmed behöva flyttas i samband med byggnation. Exploatören står för kostnaderna som uppkommer till följd av flytt av ledningar samt upphävande av ledningsrätter.

Fastigheten Svenljunga 5:474 belastas av fem avtalsservitut.

Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvara för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet.

Inom delar av planområdet har utrymme för ledningar säkerställts i plankartan genom bestämmelsen u_1 – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Eventuellt behov för servitut och ledningsrätt avseende ledningar eller tillgänglighet inom kvartersmark ska studeras vid fastighetsbildning.

Avtal

Ett planavtal som reglerar kostnader för planarbetet har tecknats mellan exploatören och Svenljunga kommun i september 2023.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

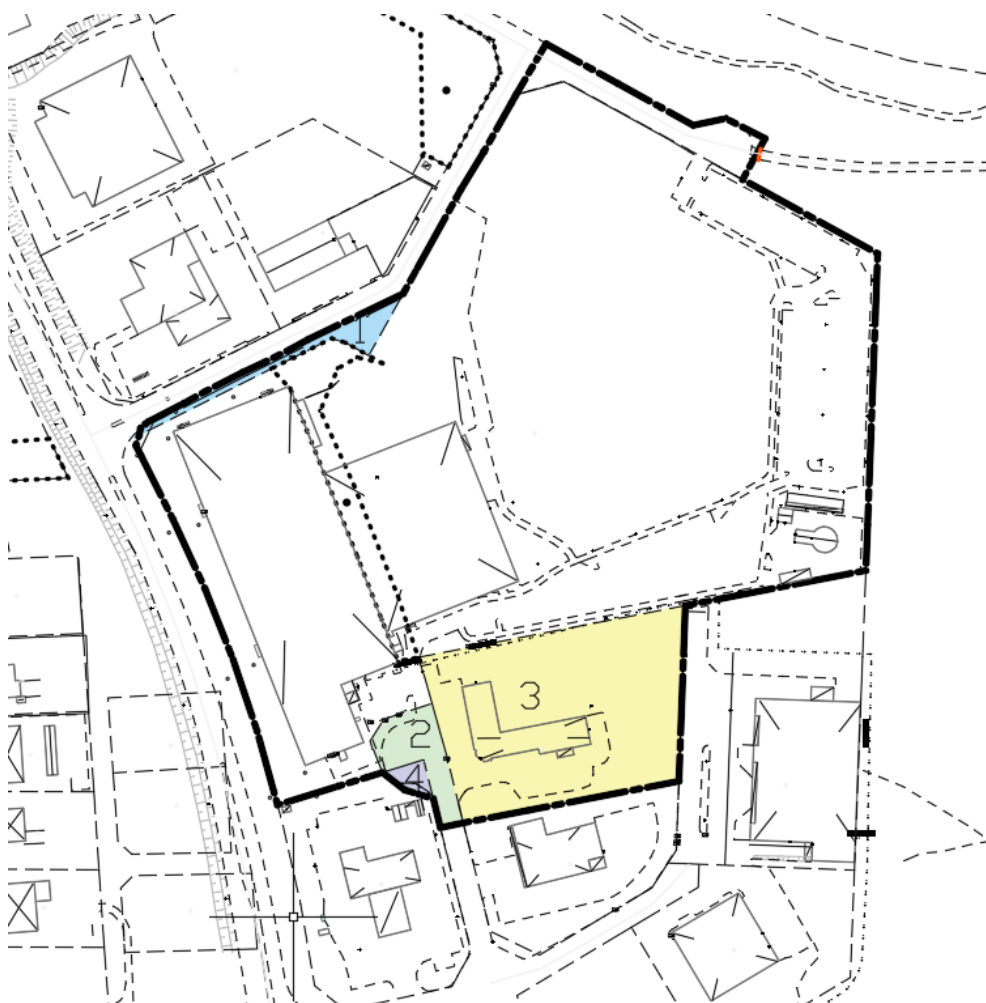
För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen. Fastighetsbildning sker på initiativ av berörda fastighetsägare.

Fastighetsägaren står för samtliga fastighetsbildningskostnader. Detsamma gäller vid bildande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter.

Detaljplanen medför att del av fastigheten Svenljunga 5:339 planläggs som kvartersmark, vilket innebär en förändrad fastighetsbildning.

Del av fastigheten Svenljunga 5:399 föreslås regleras till fastigheten Svenljunga 5:474. Även fastigheten Svenljunga 5:482 och del av fastigheten Svenljunga 5:466 som ingår i planen föreslås regleras till fastigheten Svenljunga 5:474.

Nedan visas en karta och tabell över hur fastigheterna kan förändras när planen får laga kraft.



Fastighetsrättsliga konsekvenser

ID på kartan	Berörd area	Överförs från fastighet	Överförs till fastighet	Konsekvens
1	Ca 549 m ²	Svenljunga 5:399	Svenljunga 5:474	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (verksamheter)
2	Ca 740 m ²	Svenljunga 5:399	Svenljunga 5:474	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (verksamheter)
3	Ca 6 240 m ²	Svenljunga 5:482	Svenljunga 5:474	Mark regleras från kvartersmark (småindustri samt i vissa fall handel) till kvartersmark (verksamheter, detaljhandel)
4	Ca 151 m ²	Svenljunga 5:466	Svenljunga 5:474	Mark regleras från kvartersmark (garage med bilservice) till kvartersmark (verksamheter)

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet omfattas inte av någon gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnader

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen. 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

Aktuellt område 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

Området är anslutet till el, fiber och fjärrvärme. Eventuell ny anslutning bekostas av fastighetsägaren. 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 nybyggnadskarta och utsättningsavgift.

Tekniska frågor

Vattenfall har elanläggningar inom området. Kablarnas läge är ungefärliga, för att få exakt placering av kablar måste personal ut på plats och mäta in kablar, så kallad kabelutsättning, vilket beställs via <https://www.ledningskollen.se/>. Om väg eller parkering kommer i konflikt med kablar så måste kablarna skyddas med skyddsror.

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 elnätetsförsörjningen 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. Beställning/förfrågan av ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanearbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Tekniska utredningar

Vid projektering av nya byggnader rekommenderas, enligt utförd geoteknisk utredning, att mer detaljerade undersökningar utförs när byggnaders utformningar och placeringar är kända.

Byggnadstekniskt

Med hänsyn till utförd radonmätning bör kompletterande undersökningar utföras vid kommande byggnation inom planområdet då variationerna kan vara stora, alternativt att gastätt byggande tillämpas.

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.

Medverkande tjänstepersoner

Ett flertal tjänstepersoner inom Svenljunga kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialistkunskaper. Arbetet har tagits fram av plankonsulten Sofie Syrén, bsv arkitekter & ingenjörer ab, i samråd med Linus Johansson, projektledare.