



SVENLJUNGA
KOMMUN

Upphävande av del av detaljplan för Kleven 1:16 m.fl. i Mårdaklev

Svenljunga kommun, Västra Götalands län

planbeskrivning

antagandehandling

förenklat standardförfarande

.....
Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBF-2020-1184



Innehållsförteckning

Upphävande av del av detaljplan för Kleven 1:16 m.fl. i Mårdaklev	1
Vad innebär ett upphävande av detaljplan?	3
Handlingar	3
Inledning	3
Upphävandets syfte och huvuddrag	3
Process	3
Tidsplan	4
Upphävande av detaljplan.....	5
Planområdets läge och areal.....	5
Markägoförhållande	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Detaljplan	6
Tidigare kommunala beslut	7
Beskrivning av område för upphävande.....	7
Naturvärden	7
Strandskydd.....	8
Vattenskyddsområde	8
Kulturmiljövärden	8
Fornlämningar.....	8
Bakgrund till upphävandet.....	9
Vattenverket	9
Konsekvensbeskrivning av upphävande.....	9
Natur och kultur	9
Bebyggelse	11
Utfartsförbud, Klevsgatan Väg 1559 och allmännyttig körtrafik	12
Bygglov	13
Undersökning av betydande miljöpåverkan	14
Miljökvalitetsnormer för luft.....	14
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Nollalternativ	14
Planalternativ	15
Sammanvägd bedömning	15
Genomförandebeskrivning.....	16
Genomförandetid	16
Huvudmannaskap.....	16
Tekniska och ekonomiska frågor	16
Tekniska utredningar	16
Detaljplanekostnader	16
Medverkande tjänstepersoner.....	17

Vad innebär ett upphävande av detaljplan?

Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen välja att upphäva delar av eller en hel detaljplan. När kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett planlöst läge. Om någon därefter avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen gör kommunen en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

Handlingar

Till upphävandeförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:6 000 med bestämmelser daterad 2021-08-06
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning daterad 2021-08-06

Övriga handlingar:

- Grundkarta daterad den 2021-02-24
- Fastighetsförteckning daterad 2021-02-24
- Undersökning, strategisk miljöbedömning 2021-02-16

Inledning

Upphävandets syfte och huvuddrag

Syfte med upphävandet av del av detaljplan för *Kleven 1:45 m.fl. i Mårdaklev* är att kunna möjliggöra för en utveckling av vattenverket på fastigheten Kleven 1:16, som i dagsläget finns beläget på användningen skola. Vattenverkets placering gör det inte möjligt för vattenverket att expandera om önskade åtgärder är lovpliktiga enligt Plan- och bygglagen. Syftet är även att upphäva del av detaljplan som omfattar markanvändningen skola, natur, golfbana, sporthall, parkering och teknisk anläggning, eftersom stora delar idag är inaktuella eller på kort sikt kan övergå till att vara det.

Process

Planprocessen för upphävande av del av detaljplanen genomförs med ett förenklat standardförfarande i enlighet med 5 kap. 38b § plan och bygglag (PBL).

När genomförandetiden för en detaljplan har gått ut har kommunen möjlighet att upphäva planen även om berörda fastighetsägare motsätter sig det. Kommunen kan då under särskilda förhållanden tillämpa ett förenklat standardförfarande vilket innebär att kommunen inte behöver göra någon underrättelse eller granskning. Ett förenklat standardförfarande kan endast tillämpas när genomförandetiden gått ut och om upphävandet av detaljplanen är:

- Förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- Inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Svenljunga kommun bedömer att upphävandet av del av detaljplanen varken är av betydande intresse för allmänheten eller kan medföra en betydande miljöpåverkan. I undersökning om strategisk miljöbedömning som har utförts och bifogas som en bilaga till planbeskrivningen kan man läsa mer om detta.

Tidsplan

Följande översiktliga tidsplan gäller för detaljplanen:

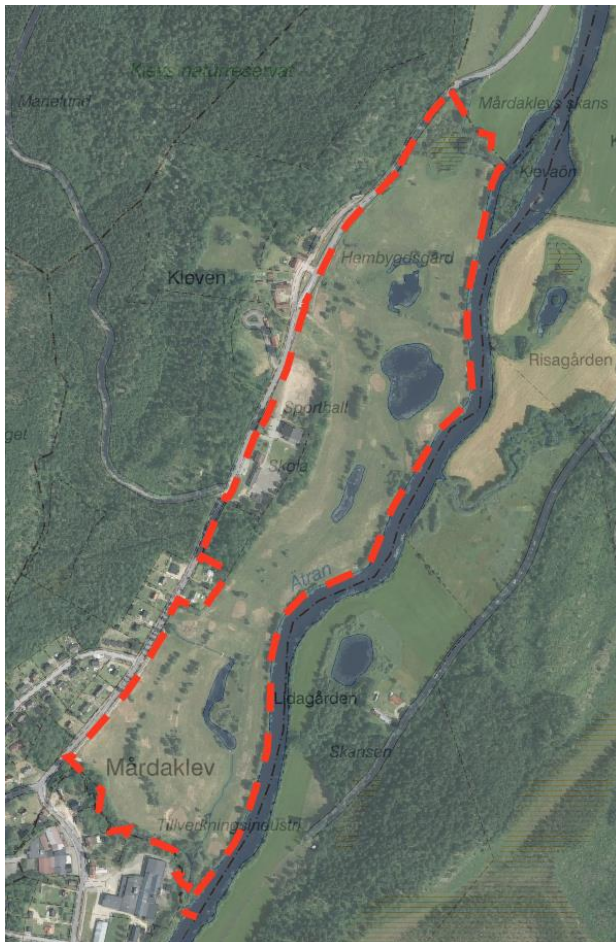
Samråd	andra kvartalet 2021
Antagande	tredje kvartalet 2021

Antaget upphävande beslut som fått laga kraft beräknas till tredje kvartalet 2021.

Upphävande av detaljplan

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i nordöstra delen av Mårdaklev, cirka 30 kilometer söder om Svenljunga tätort. Upphävandeområdet innefattar fastigheterna Kleven 1:16, Kleven 1:71, Kleven 1:45, Kleven 1:2 och är sammantaget cirka tvåhundra sjuttio kvadratmeter, (27 hektar) stort.



Figur 1. Översiktlig bild över upphävandeområde

Markägoförhållande

Fastigheterna Kleven 1:71 och Kleven 1:16 ägs av Svenljunga verksamhetslokaler AB.

Fastigheten Kleven 1:45 ägs av Svenljunga kommun.

Fastigheten Kleven 1:2 ägs av Borgstena fastigheter syd AB.

Tidigare ställningstaganden

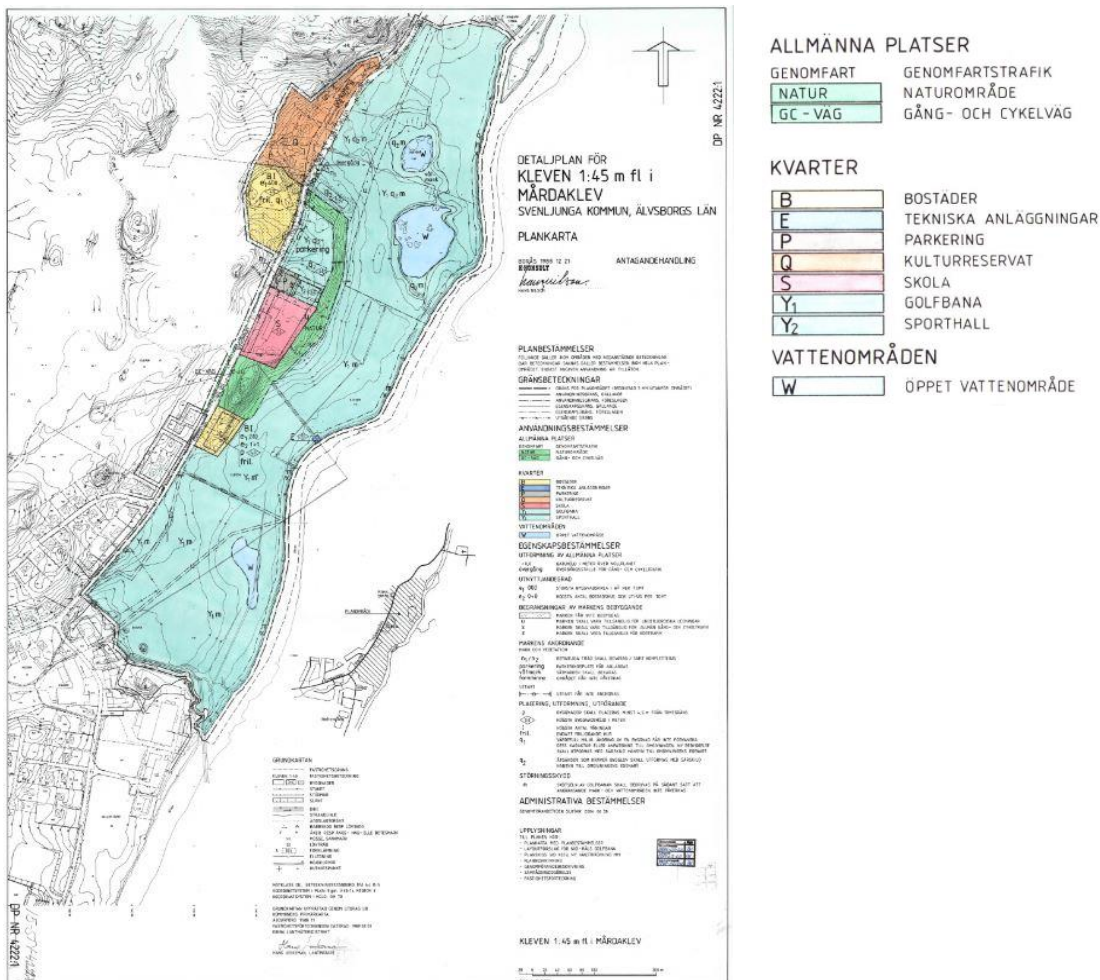
Översiktsplan

Upphävandet av del av detaljplan stämmer överens med Svenljunga kommuns Översiktsplan, antagen 2020. Översiktsplanen pekar ut Mårdaklev som en lokal kärna. Kommunens ambition är att orter utpekade som lokal kärna ska utvecklas i den utsträckning som marknaden efterfrågar. Utvecklingen av bebyggelse ska utgå ifrån kärnans karaktär och förutsättningar. Värdefulla natur- och kulturmiljöer kan bidra till ortens attraktivitet och ska värnas. Samhällsservice ska i första hand erbjudas i närliggande kommunal kärna och ska tillgängliggöras med hjälp av kollektiva transportlösningar.

Detaljplan

Upphävandet omfattar detaljplan för Kleven 1:45 m.fl. i Mårdaklev, Svenljunga kommun, Älvsborgs län, 15-STY-4222. Detaljplanen vann laga kraft 1988-12-21, vars genomförandetid har löpt ut. Detaljplanen omfattar ett större område med användningarna på kvartersmark: **B**-bostäder, **E**-teknisk anläggning, **P**-parkering, **Q**-kulturresevat, **S**-skola, **Y₁**-golfbana och **Y₂**-Sporthall samt **W**-vattenområde. På allmän platsmark: Genomfartsområde, **NATUR**-naturområde **GC-väg**-gång-och cykelväg.

Gällande detaljplan:



Tidigare kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 9 september samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att häva del av detaljplan för Kleven 1:16 m.fl. i Mårdaklev.

Beskrivning av område för upphävande

Upphävandeområdet gränsar till ån Ätran i öst och Klevsgatan, väg 1559 i väst. Klevs naturreservat gränsar till upphävningsområdet i den nordvästra delen. Den del av område som ska upphävas består till största del av en före detta golfbana, som numera utgörs av öppen naturmark. Golfbanan anlades på tidigare åkermark. Den öppna naturmarken arrenderas ut av kommunen och används periodvis under sommaren som betesmark för kalvar. I den öppna naturmarken finns vattensamlingar och vegetation i form av gräs, träd, buskage och sly. I upphävandeområdets nordvästra del består marken av en del hårdgjord yta och bebyggelse i form av skolbyggnad med skolgård, idrottshall och ett mindre vattenverk. I gräns med skolområdet finns ett kuperat skogsområde med ädellövinslag samt en lindallé utmed Klevsgatan, väg 1559. Upphävandeområdet i öst, i gräns med Ätran finns en teknisk anläggning belägen, som består av pumpstation till för bevattning.

Naturvärden

Inom området för upphävande på fastighet Kleven 1:45 i öst, på den tidigare golfbanan och nuvarande öppna naturmarken, finns vattensamlingar som omfattas av det generella biotopskyddet för småvatten och våtmarker i jordbruksmark. I den västra delen av upphävandeområdet utmed Klevsgatan, väg 1559 på fastighet Kleven 1:71 i höjd med skolan finns en lindallé. Allén omfattas också av det generella biotopskyddet.



Figur 2 & 3. Foto på den tidigare golfbanan, nuvarande betesmark.

Strandskydd

Enligt MB 7 kap. råder generellt strandskydd, 100 meter vid sjöar och vattendrag, för att tillgodose allmänhetens tillgång till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt och djurlivet. Vid Åtran gäller ett strandskydd på 100 meter, vilket täcker delar av området i öst.

Strandskyddet är inte upphävt i gällande detaljplan och kommer därför att fortsätta gälla vid upphävande av del av detaljplan.

Vattenskyddsområde

Upphävandeområdet sträcker sig över primär och sekundär vattenskyddszon.

Kulturmiljövården

Området för upphävandet av del av detaljplan ingår i riksintresse för kulturmiljövård, berörda delar i upphävandet så som golfbana, skola, idrottshall, vattenverket och teknisk anläggning är inte beskrivet i motiveringen och är där med inte styrande.

Dock innebär upphävandet att skyddsbestämmelsen q2: *”Åtgärder som kräver bygglov skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart”* i den norra delen av upphävandeområdet upphör att gälla. Syftet med denna bestämmelse enligt den gällande detaljplanens planbeskrivning är att beakta den kulturhistoriskt intressanta miljön vid Klevs gästgiveri.

Upphävandeområdet gränsar till Klevs gästgiveri och Mårdaklevs hembygdsgård, samt ett större skogsområde av skiftande karaktär i bergsslutningarna bakom gårdsmiljöerna, dessa områden omfattas av naturreservatet Klev. Syftet med naturreservatet är att kulturhistoriskt intressanta och värdefulla byggnader och miljöer bevaras och underhålls, samt att värdefulla livsmiljöer som ädellövskog och sumpskog bevaras och sköts. Området ska vara ett tilltalande besöksmål där allmänheten kan bedriva friluftsliv och uppleva områdets kultur-och naturvärden.

Fornlämningar

En fornlämningsyta i form av boplats finns i den västra delen av upphävningsområdet.

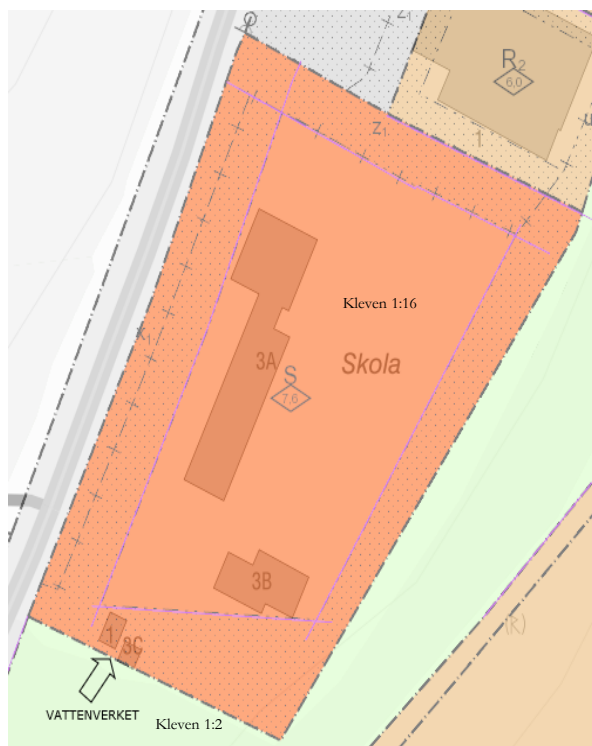
Bakgrund till upphävandet

Vattenverket

Vattenverket samt brunn med uttag för grundvatten ligger idag beläget inom prickmark, på fastigheten Kleven 1:16 med markanvändningen skola inom gällande detaljplan. Placeringen av vattenverket strider mot dagens detaljplan, därmed kan ingen tillbyggnad för vattenverket genomföras.

VA-enheten inom kommunen önskar stycka av en del av fastigheten Kleven 1:16 och slå samman den med del av Kleven 1:2, för att ha förfogande över marken samt få kontroll över infartsvägen.

Efter att fastighetsreglering är genomförd och upphävandet av del av detaljplan fått laga kraft har VA-enheten inom kommunen möjlighet att bygga ut vattenverket och således utveckla det.



Figur 4. Planmosaik, en digitalisering av detaljplan från 1998.



Figur 5. Foto på vattenverket.
Figur 6. Foto på vattenverket från Klevsgatan.

Konsekvensbeskrivning av upphävande

Natur och kultur

Upphävandet innebär att det som är planlagt för golfbana på lång sikt kan återgå till att vara åkermark. En sådan förändring av markanvändningen

kan gynna naturvärdena i området, då åkermark med inslag av våtmarker, sly och träd är en potentiell livsmiljö för en stor variation av växter och djur.

I gällande detaljplan är naturvärden som våtmark och skyddsvärda träd skyddade genom bestämmelser. Ett upphävande av delar av detaljplanen innebär dock inte att dessa värden kommer att sakna skydd då de omfattas av 7 kap miljöbalken i form av generellt biotopskydd och strandskydd. Lindallén inom upphävandeområdet kommer att skyddas av det generella biotopskyddet och åtgärder och ingrepp i vattenmiljö omfattas av 11 kap i miljöbalken. Åtgärder så som schaktning, grävning, anläggande av bro, trumma, brunn och brygga är att betrakta som en vattenverksamhet. Vattenverksamheter är tillståndspliktiga hos Mark- och miljödomstolen, vissa mindre vattenverksamheter kan istället för tillståndsprocess anmälas till Länsstyrelsens för prövning enligt 11 kap miljöbalken. Det är verksamhetsutövarna som är ansvariga för åtgärder som vidtas och att miljöbalken följs.

Omvandlingen från golfbana till åkermark bidrar även till mindre miljöpåverkan från bekämpningsmedel och konstgödsel som vanligtvis används på en aktiv golfbana. I gällande detaljplan har golfbanan reglerats med ett störningsskydd: *"skötsel av golfbanan skall bedrivas på sådant sätt att avgränsande mark-vattenområden inte påverkas"*. I planbeskrivningen beskrivs även att användningen av bekämpningsmedel ska ske med återhållsamhet. Bekämpningsmedel som är godkända av kemikalieinspektionen har endast fått användas och vid särskilda områden har specifika lokala skyddsåtgärder och avstånd för spridning gällt, då området innefattas av primär och sekundär vattenskyddszon. Kommunen har varje år tagit utökade vattenprover där flertalet kemiska parametrar kontrolleras, däribland några ämnen som kopplas till bekämpningsmedel. Vattenanalysen har påvisat att dricksvattnet är tjänligt, det vill säga att inga gränser överskridits och att inga kända problem med bekämpningsmedel förekommit under åren golfbanans verksamhet varit aktiv och fram tills idag.

Upphävandet och omvandlingen från golfbana till betesmark skapar också möjligheten att nyttja marken som betesmark. Som tidigare beskrivet, arrenderar kommunen idag ut fastigheten Kleven 1:45, ytan golfbana. Nyttjanderätten/arrendet innefattar rätten att disponera och sköta området för endast betesmark. I nuvarande och framtida nyttjanderättsavtal/arrenden ska kommunen tydliggöra och reglera vilken typ av djurhållning som får beta på den öppna naturmarken, och att hänsyn till risker med djurhållning måste tas. Det är mot bakgrund att risken för olägenhet för människors hälsa i form av allergener från hästhållning, samtidigt som det kan ge upphov till störningar i form av

.....

lukt från gödselhantering och problem medflugor för skolan och närboende.

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästagar, paddock och bebyggelse. Detta avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall, vid planärenden eller nyproduktion av bebyggelse eller nyetablering av hästverksamheter samt vid klagomålsärenden.

Sammantaget innebär ett upphävande inga negativa konsekvenser för naturvärdena i området.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom upphävningsområdet på fastighet Kleven 1:16 utgörs av en skolbyggnad, en förskolebyggnad, en idrottshall, och ett vattenverk.

Ny bebyggelse och ändring av befintlig bebyggelse kan påverkas av upphävandet, eftersom den garanti som en detaljplan innebär med särskild byggrätt och särskild användning försvinner. Upphävandet medför, att varje bygglovspliktig åtgärd behöver bedömas i varje enskilt fall när det ligger inom ett område som är icke planlagt.

Upphävandet innebär inte någon förändring till möjligheten att fortsätta bedriva skolverksamhet med tillhörande sporthall och parkering. Upphävandet bidrar till en friare tolkning av markanvändningen.

Upphävandet kommer att möjliggöra en avstyckning och fastighetsreglering till fördel för vattenverkets utveckling. Vattenverket är idag beläget på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark på markanvändningen skola.

Den tekniska anläggningen på fastighet Kleven 1:45 i öst utmed Ätran består av en pumpstation till för bevattning av den föredetta golfbanan. Den tekniska anläggningen bedöms inte påverkas av ett upphävande.

Ett upphävande av del av detaljplan bedöms inte påverka kringliggande bebyggelse i anslutning till upphävningsområdet.

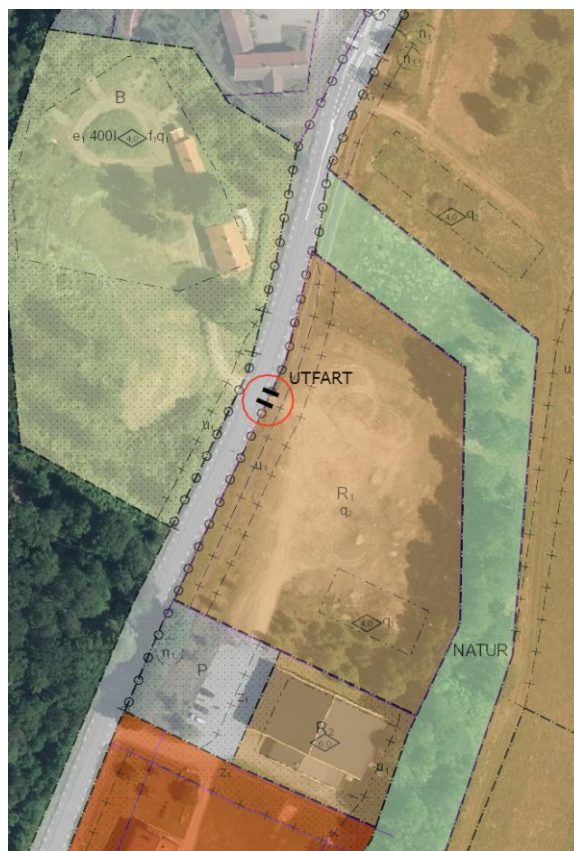
Utfartsförbud, Klevsgatan Väg 1559 och allmännyttig körtrafik

I den västra delen av upphävandeområdet utmed Klevsgatan, väg 1559 som Trafikverket är vägghållare för finns ett utfartsförbud placerat i gällande detaljplan. Utfartsförbudet är på cirka 515 meter och börjar att gälla från användning parkering och sträcker sig längs med genomfart till slutet av upphävandeområdet i norr. Större delen av utfartsförbudet ska fortsätta gälla för att säkerställa så att inga nya in- och utfarter tillkommer. För att resterande utfartsförbud ska fortsätta att gälla, placeras gräns för hävning en meter in på användningarna som ska hävas. Detta omfattar utfartsområdet vid P-parkering och Y1- golfbana och natur, idag omtolkat till R1- golfbana (i bild till höger).

En del av utfartsförbudet föreslås ingå i hävningsområdet då det i nuläget används och har historiskt använts som en in- och utfart till den grusparkering som finns där idag. Utfartsförbudet som föreslås upphävas består av en öppning på 5 meter och är belägen enligt figur 7 på fastighet Kleven 1:45.

För att skapa en bra anslutning till fastighet Kleven 1:45 utifrån en säkerhets- och trygghetsaspekt, alltför att minska på biltrafikflöde igenom skolområdet bör 5 meter av utfartsförbudet upphävas för att möjliggöra en bättre anpassad in- och utfart till område för gällande detaljplans egenskapsbestämmelse parkering.

I gällande detaljplan finns ingen öppning i utfartsförbudet då parkeringens tillfart är avsedd att göras via den administrativa bestämmelsen



Figur 7. Planmosaik över gällande detaljplan, med inritat exempel på utfart.



Figur 8. En inzoomad illustrationsbild över in-och utfarten med en öppning på 5 meter.

z1, markreservat för allmännyttigt körtrafik, på användning parkering och skola. Det föreslagna området för hävning avser att innefatta område för z1, vilket innebär att fastighet Kleven 1:45 skulle bli utan möjlighet till infart om hävningsområdet inte anpassas för att in- och utfart möjliggörs.



Figur 9. Foto över klevsgatan, väg 1559 och grusparkeringen samt Klevs gästgiveri.

Bygglov

Utan en gällande detaljplan prövas varje bygglovsärende enskilt. När bygglov söks för en åtgärd på en fastighet som saknar detaljplan måste kommunen först göra en bedömning om åtgärden kräver att en ny detaljplan behöver tas fram, det så kallade plankravet, eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

Utan gällande detaljplan prövas varje bygglovsärende mot kommunens vägledande översiktsplan samt mot 2:a och 8:e kapitlet i plan- och bygglagen, PBL. Det innebär att den sökta åtgärdens lämplighet värderas ur allmän synpunkt, anpassning till omgivningen, hänsyn till hälsa och säkerhet, möjlighet till vatten och avlopp, elförsörjning, sophämtning och annan samhällsservice samt möjligheten att förebygga föroreningar, bullerstörningar med mera.

Bygglovsprövningen, både inom och utom detaljplan, sker även mot de utformningskrav och tekniska egenskapskrav på byggnader och tomter

.....

som ställs i PBL kap 8. Dessa krav gäller exempelvis hållfasthet, ljusförhållanden, energiåtgång och bullerskydd.

Inom aktuellt område innebär detta att bygglovsansökan bland annat kommer att prövas mot översiktsplanen, mot vatten- och avloppssituationen, bullerkrav, samt påverkan på riksintresse kulturmiljö, fornlämning och mot strandskyddet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Svenljunga kommun bedömer att upphävandet av del av detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken har inte upprättats eftersom det bedömts att genomförandet av upphävandet inte innebär någon betydande påverkan på miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten eller andra naturresurser.

En undersökning om strategisk miljöbedömning har utförts och bifogas som en bilaga till planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för luft

Enligt kap 5 i MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer beaktas. Svenljunga Kommun bedömer att förslaget till upphävande av del av detaljplan innebär att gällande miljökvalitetsnormer för luft inte kommer att påverkas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förslaget till upphävande av del av detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen hävning av del av detaljplan upprättas. Del av den gällande detaljplanen för Kleven 1:45 m.fl, i Mårdaklev fortsätter att gälla. Stor del av planområdet kommer fortsätta att vara inaktuellt. Den planlagda golfbanan som inte är i bruk kommer inte att kunna återgå till åkermark. Utfartförbudet kommer att begränsa anslutningen till fastigheten Kleven 1:45, och administrativa bestämmelsen som markreservat för allmännyttig körtrafik kommer att fortsätta möjliggöra biltrafiksflöde och bidra till en otrygg och osäker miljö inom skolområdet.

VA-enheten kommer inte kunna genomföra en fastighetsreglering och därmed inte heller få möjlighet att få ett beviljat bygglov för utvecklingen av vattenverket, eftersom byggnaden är placerad på prickmark och användningen skola som strider mot gällande detaljplan.

Planalternativ

Planalternativ innebär att del av detaljplan upphävs vilket möjliggör ett vidsträcktare nyttjande av marken. Upphävandet av del av detaljplan möjliggör en mer anpassad användning efter dagens behov och förutsättningar.

Sammanvägd bedömning

Den positiva påverkan som upphävandet av del av detaljplanen kan medföra, gäller framförallt påverkan på natur- och kulturmiljövärden. Upplevelsen av området kommer inte att förändras. Området är i vissa delar redan i anspråkstagna av hårdgjord yta och utveckling av vattenverket medger inget stort i anspråkstagande av grönyta. Upphävandet av del av detaljplan bedöms därmed innebära en effektiv hushållning med marken.

Den sammantagna bedömningen av upphävandet av del av detaljplan för Kleven 1:16 m.fl. i Mårdaklev bedöms bidra till en positiv utveckling av området, de negativa konsekvenserna är få och förväntas inte bli omfattande.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra en detaljplan. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Eftersom denna handling är ett upphävande av del av gällande detaljplan, finns det inget genomförande efter det att detaljplanen upphävts. Efter att beslut om upphävande fått laga kraft är området inte längre planlagt och regleringar av exempelvis fastighetsgränser kan ske utan att detta behöver beskrivas i en planbeskrivning.

Genomförandetid

För del av den aktuella detaljplanen som upphävs har genomförandetiden löpt ut, vilket innebär att detaljplanen kan upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. All allmän platsmark inom upphävandeområdet ägs och förvaltas av kommunen.

Tekniska och ekonomiska frågor

Tekniska utredningar

För upphävandet av del av gällande detaljplan behöver inga tekniska utredningar tas fram, då upphävandet handlar om att ta bort regleringar av nu gällande markanvändningar.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för upphävandet av detaljplanen bekostas av Svenljunga kommun.

Medverkande tjänstepersoner

Ett flertal tjänstepersoner inom Svenljunga kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialiskunskaper. Arbetet har sammanställts av Rebecka Zettermark Avdic, planarkitekt.

Rebecka Zettermark Avdic
Planarkitekt
Miljö- och byggenheten
Svenljunga, 2021-08-06

Pier Andersson
Miljö- och byggchef
Miljö- och byggenheten
Svenljunga, 2021-08-06