

Detaljplan för Källered 1:37, 1:72 m.fl. Bostäder, Sexdrega

Svenljunga kommun, Västra Götalands län

planbeskrivning

laga kraft 2021-08-10

standardförfarande

.....
Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBF-2017-213



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Markägoförhållanden, servitut och annan upplåtelse samt gränskvalité	4
Gemensamhetsanläggning	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer.....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer	5
Riktlinjer för bostadsförsörjning	5
Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken samt miljöbedömning.....	6
Förutsättningar och förändringar	7
Geotekniska förutsättningar	7
Fornlämningar och byggnadsminnen.....	7
Befintlig bebyggelse	9
Service och friytor	11
Naturmiljö	11
Ekosystemtjänster	13
Vattenområden	13
Miljökvalitetsnormer	13
Gator och trafik.....	14
Parkering.....	14
Störningar och risker	14
Teknisk försörjning	15
Organisatoriska frågor	16
Tidplan.....	16
Genomförandetid	16
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Fastighetsbildning	16
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	17
Servitut och ledningsrätter	18
Gemensamhetsanläggning	18
Arrendeavtal	18
Ekonomiska frågor.....	18
Tekniska frågor	18
Medverkande tjänstemän	19

Planbeskrivning

Detaljplanen handläggs standardförfarande enligt Plan och bygglagens (2010:900) lydelse efter 2 januari 2015.

Detaljplanen antogs av SBN 2020-09-29 § 62 och fick laga kraft 2021-08-10.

Handlingar

Plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser daterad 2020-09-04

Planbeskrivning daterad 2020-09-04

Övriga handlingar

Arkeologisk utredning, daterad 2018:16

Dagvattenutredning, daterad 2020-06

Fastighetsförteckning, daterad 2020-03-13

Grundkarta daterad den 2020-03-11

Lövsskogsinventering, daterad 1988

Naturvärdesinventering, daterad 2019-09-27

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för förtätning av orten Sexdrega för att tillgodose den ökade efterfrågan på bostäder i kommunens norra delar. Aktuell detaljplan skapar möjlighet för både enbostadshus och flerbostadshus. Sex av de åtta fastigheterna som ingår i planområdet är idag bebyggda med bostäder, varav fyra omfattas av detaljplan. Dessa fyra fastigheter får genom den nya detaljplanen en utökad byggrätt genom att planbestämmelse om envåningshus försvinner.

Plandata

Planområdet ligger i Sexdrega, cirka en mil norr om Svenljunga tätort. Planområdet är beläget i södra Sexdrega och avgränsas i norr av Källeredsvägen, i öster av Roasjövägen, i väster av bostadsbebyggelse och i söder av jordbruksmark. Planområdet omfattar totalt cirka 50 000 m².

Planområdets norra och nordvästra delar är idag planlagda genom två olika detaljplaner. De två fastigheter som idag är oexploaterade och icke planlagda är i kommunalt ägda och utgörs skogs- och ängsmark, vilket idag brukas som betesmark för hästar.



Bild 1 Karta med planområdet markerat med rött, streckat område.

Markägoförhållanden, servitut, gränskvalitet och annan upplåtelse

Fastighetsägare för berörda fastigheter är:

Källered 1:72, 1:37	Svenljunga kommun
Källered 1:71	Privat ägare
Källered 1:13	Privat ägare
Källered 1:31	Privat ägare
Källered 1:57	Privat ägare
Källered 1:33	Privat ägare
Källered 1:30	Privat ägare

Befintliga gränser har hög noggrannhet och behöver inte säkerställas inför planarbetet.

Gemensamhetsanläggning

Planområdets norra del omfattas av Sexdrega ga:1 som är en vägförening.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Den gällande översiktsplanen är antagen 1994 och aktualiserad 1998 samt 2003. Det föreslagna planområdet är kategoriserat som "Tätorter och annan samlad bebyggelse". Sexdrega, tillsammans med kommunens andra tätorter och större samhällen, pekas ut som servicepunkt för dess omkringliggande landsbygd. Det anses vara av vikt att dessa serviceorter får möjlighet att utvecklas. Sexdrega pekas ut specifikt som ett samhälle för utbyggnad av bostäder och industri.

En ny översiktsplan för Svenljunga kommun har varit på utställning och förväntas antas av kommunfullmäktige under våren 2020. Även i den nya översiktsplanen är Sexdrega ett område för utveckling. De naturvärden och friluftsvärden (närheten till Åtran) som finns inom planområdet lyfts också fram i den nya översiktsplanen.

Aktuell detaljplan överensstämmer med översiktsplanen eftersom den bidrar till bebyggelseutvecklingen i Sexdrega samtidigt som natur- och friluftsvärden skyddas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer

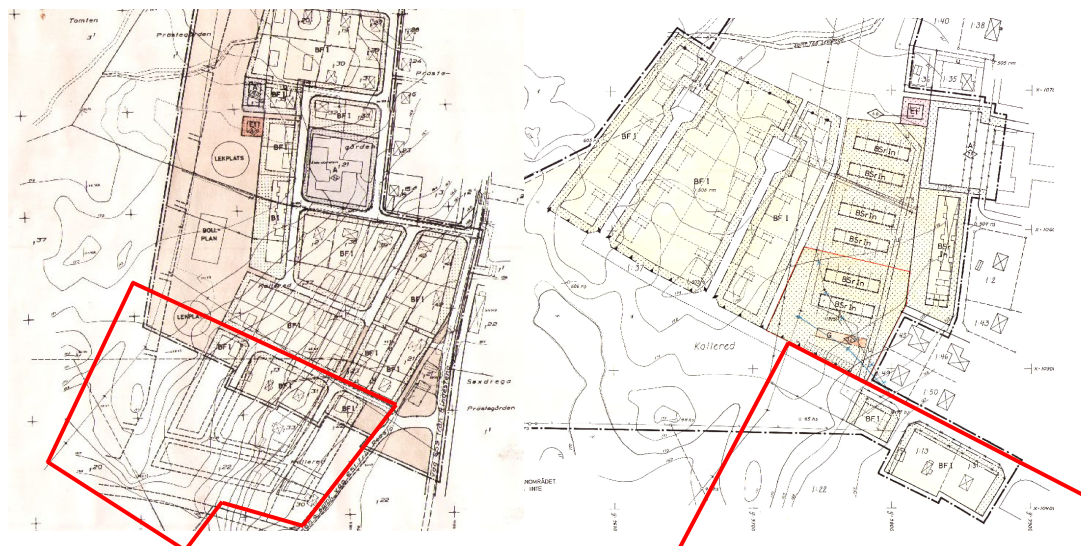


Bild 2 Gällande detaljplaner, röda markeringar visar ungefärlig planområdesgräns för aktuell plan. Till vänster: Detaljplan 15-STY-2402. Till höger: Detaljplan 15-STY-2876.

Norra delen av planområdet omfattas idag av två gällande detaljplaner; 15-STY-2876 daterad 1970 och 15-STY-2402 daterad 1966. Fastigheterna Källered 1:71, 1:13, 1:31 och även en del av 1:37 ligger inom planområdet för detaljplan 15-STY-2876. Fastigheten Källered 1:57 ligger inom planområde för detaljplan 15-STY-2402. Fastigheterna Källered 1:72, 1:37 (skifte 3), 1:30 och 1:33 ligger utanför detaljplanelagt område.

De fyra detaljplanelagda fastigheterna är planlagda för ändamålet B - Bostäder, byggnadssätt F - Friliggande och våningsantal I – En våning.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

I riktlinjer för bostadsförsörjning som antogs 2017, framgår att utbudet av småhustomter i kommunen inte möter dagens efterfrågan och därför förespråkas en förbättrad planberedskap. Dokumentet visar att det är störst efterfrågan på småhustomter i de norra delarna men att det också är där antalet lediga tomter av den typen är som minst. Detta innebär att det, trots att antalet lediga tomter motsvarar efterfrågan sett till hela kommunen, råder en felfördelning vad gäller lokalisering av dessa. Aktuellt planförslag innehåller både möjlighet för småhus och mindre flerfamiljshus, vilket går i linje med den planberedskap som redovisas i riktlinjerna för bostadsförsörjning.

.....

Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken samt miljöbedömning

Planförslaget är av begränsad betydelse för allmänheten, bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet handläggs därför med standardförfarande enligt gällande lagstiftning.

Planförslaget möjliggör för att tillskapa cirka nio nya bostadsfastigheter. Bostäderna kommer att ligga i anslutning till befintlig bebyggelse och kan ansluta till befintlig infrastruktur i form av väg, vatten och avlopp.

Planförslaget främjar även hållbar utveckling genom att fler bostäder möjliggörs i tätorten Sexdrega vilket skapar bättre underlag för skola och service inom orten. På sikt kan det även stärka efterfrågan på tätare turer för bland annat kollektivtrafiken. Planförslaget bedöms därför medföra en från allmän synpunkt god hushållning med mark och vatten.

Planförslaget medför inte risk att någon av miljökvalitetsnormerna för vatten, luft och buller överskrids. Planförslaget bedöms därför vara förenlig med 5 kap. Miljöbalken.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Planområdet är beläget inom flyghindersfritt område kring Landvetters flygplats. Aktuellt planförslag tillåter inga höga byggnader och innebär därför ingen negativ påverkan på riksintresset.

Förutsättningar och förändringar

Geotekniska förutsättningar

Det aktuella planområdet består till största del av gles lövskog i lätt kuperad terräng. Vegetationen är tätare mot bostadsområdet i väst och mer gles i öst mot Åkervägen och Roasjövägen. Området är lätt sluttande i väst-östlig riktning. Geotekniska förhållanden anses goda. Enligt SGU:s kartering är jordarten till största del urberg, morän och till viss del isälvsediment, sand.



Bild 3 Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Inom rött område med blå prickar finns urberg med ett tunt moränlager. Grönt område med prickar markerar isälvsediment, sand. Blått område utgörs av morän. Gul linje markerar planområdet.

Planförslaget

De geotekniska förutsättningarna bedöms som goda och planförslaget reglerar därför inte byggnadssätt.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Sexdrega ligger i ett landskap med rikt fornlämningsbestånd. Orten har byggts upp väster om Åtran, vars dalgång under årtusenden varit en plats där människor varit aktiva på olika sätt. Spår av det intensiva landskapsutnyttjandet finns kvar i form av boplatser, gravar, hällristningar, hålvägar, runstenar, fornborgar och fossil åkermark. Strax utanför planområdet i söder finns en fornlämning av typen Stenkammargrav. Detta fornminne kommer inte att påverkas av planförslaget. Övriga lämningar i närområdet består till största del av synliga gravar från brons- och järnålder.

I april 2018 gjordes en arkeologisk utredning av Västarvet kulturmiljö. Undersökningen genomfördes inom fastigheterna Källered 1:37 och 1:72, vilket är de idag oexploaterade fastigheterna inom planområdet. Utredningen gjordes i enlighet med länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut (dnr 431-2677-2018) och på uppdrag av Svenljunga kommun. Inför utredningen fanns inga kända forn- eller övriga kulturhistoriska lämningar inom det aktuella området.

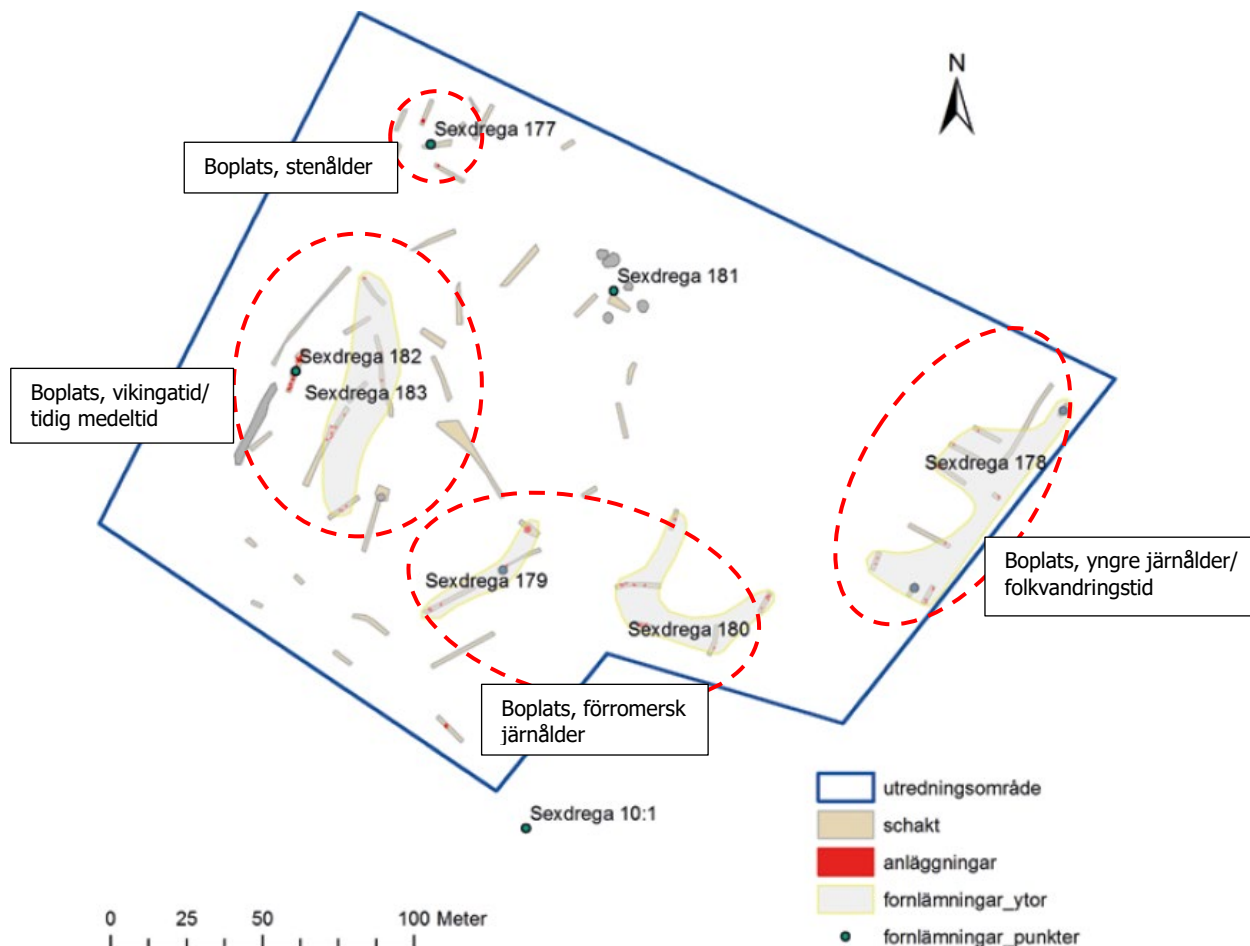


Bild 4 Utdrag ur den arkeologiska undersökningen som visar fornlämningar inom planområdet. Boplatserna härstammar från olika tidsperioder och markeras med röda linjer i kartan.

Den arkeologiska utredningen resulterade i sex nyupptäckta fornlämningar (boplatslämningar) och en övrig kulturhistorisk lämning (röjningsrösen). Boplatslämningarna härrör från stenålder, förromersk järnålder, yngre järnålder/folkvandringstid och vikingatid/tidig medeltid. Dessa lämningar tyder på att platsen har varit bebodd i en sammanhängande period mellan förromersk järnålder och tidig medeltid. Detta ger värdefull information om Sexdregas historia.

Boplatslämningen Sexdrega 177 som härleds till stenåldern är betydligt äldre än de övriga lämningarna. Denna lämning bedöms inte ha samband med de övriga boplatslämningarna. Sexdrega 181 som består av fem röjningsrösen.

Planområdet innehåller inga byggnadsminnen eller andra byggnader med kulturhistoriska värden.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse i anslutning till fornlämningarna. För att minska risken för skada på fornlämningarna planläggs ett område på 10 meter för naturmark mellan de nya fastigheterna och fornlämningsområdet.

På fastigheterna införs även prickmark (mark där byggnad ej får uppföras) så att byggnader inte kan uppföras närmare fornlämningsområdet än cirka 20 meter. Vidare utökas lovplikten till att även omfatta komplementbyggnader och komplementbostadshus (så kallade Attefallshus). Även för det befintliga bostadsfastigheterna införs begränsningar i form av prickmark och utökad lovplikt.

Fornlämningarna Sexdrega 177 och 181 skyddas inte i plankartan med planbestämmelser. Exploatörer inom kvartersmarken ansvarar för att ansöka om borttagande av fornlämning om de så önskar. Ansökan görs hos Länsstyrelsen.

Enligt kulturmiljölagen ansvarar den som avser uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag för att i god tid inhämta information från länsstyrelsen ta reda på om någon fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen. Om fynd skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Västra Götaland kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag sex privata fastigheter med friliggande bostäder, en byggnad ligger på mark som ägs av kommunen. Större delen av planområdet består av de två kommunala fastigheterna och det är på dessa två fastigheter som ny bebyggelse ska tillkomma. På kommunens mark finns ett stall som används av arrendator till betesmarken. I direkt anslutning till planområdet i väst och norr finns bostäder av olika typ och utformning. Ett stort antal bostäder är friliggande villor men det finns även hyresbostäder som ägs av AB Svenljunga bostäder.

Planförslaget

Förslaget till detaljplan innefattar till största del område för bostäder och är flexibel för att möjliggöra olika typer av bostadsbebyggelse. Dessa bestämmelser är baserade på efterfrågan men ser också till typen av omkringliggande bebyggelse.

Användningsbestämmelser

B	Bostäder. Inom område för bostäder tillåts alla typer av bostäder, både i form av enbostadshus och flerbostadshus.
E ₁	Transformatorstation. Kring den befintliga transformatorstationen planläggs ett ca 10 x 10 meter stort område för att säkra tillgång och funktion.
NATUR	Naturområde. Inom naturområdet ska marken vara tillgänglig för allmänheten. Naturen fyller funktion för naturvärden, rekreationsvärden och utgör även en buffertzonen mellan bebyggelsen och fornlämningarna. Inom natur finns idag ett stall. På längre sikt anser kommunen att det inte ska bedrivas djurhållning inom området på grund av närheten till samlad bebyggelse. På kort sikt får byggnaden underhållas. För mer information kring vad som ingår i underhåll, kontakta kommunens bygglövshandläggare.

.....	
GATA	Gata. In- och utfarten till de nya bostadsfastigheterna kommer att ske via en vägslinga som angör Källeredsvägen vid två platser.
GATA₁	Lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Lokalgatan säkerställer angöring till fastighet Källered 1:33 från Roasjövägen. Huvudmannaskapet är enskilt då gatan främst nyttjas av fastighet Källered 1:33.
GÅNGCYKEL	Gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägarna ska säkerställa allmänhetens tillgång till naturmarken och koppla det nya bostadsområdet till befintliga bostäder i väst.

Egenskapsbestämmelser

- e₁ Större delen av planområdet är markerat med bostadsanvändning och högsta utnyttjandegrad anges i byggnadsarea. Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken. Högsta tillåtna byggnadsarea för samtliga byggnader inom fastigheten är på 20 % eller 30 % av fastighetsarean. Exempel: om fastighetsarean är 1 200 m² får byggnader med en sammanlagd byggnadsarea om högst 240 m² respektive 360 m² uppföras.
-  Högstanockhöjd är antingen på 7,5 meter eller 8,5 meter. Nockhöjden anger höjden från marken till den högsta delen på byggnadens takkonstruktion.
-  Marken får inte förses med byggnad. Där marken är prickad får inga byggander uppföras. Prickmarken är 6 meter bred.
- f₁ Endast friliggande villor. Inom område med f₁ tillåts endast friliggande villor. Här får inte flerbostadshus eller radhus byggas.
- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnaden på fastigheten är bostadshuset.
- p₂ Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader som garage och förråd får placeras en meter från fastighetsgräns.

Administrativa bestämmelser

- u₁ Marken är reserverad för underjordiska ledningar. Längs Källeredsvägen går idag ledningar och dessa säkras med reservat på plankartan.
- a₁ Inom hela planområdet utökas bygglovsplikten för komplementbyggnader och komplementbostadshus. Det innebär att den som vill bygga till exempel en friggebod eller ett attefallshus behöver söka bygglov. Även för de befintliga bostadsfastigheterna införs begränsningar i form av prickmark och utökad lovplikt.
- Anledningen till att lovplikten utökas är att det kan finnas fornlämningar i marken och en bebyggelsefri zon ska skapas mellan de nya bostäderna och fornlämningsområdena.

Service och friytor

I närhet till planområdet finns ålderdomshem och skola. Närmaste livsmedelsaffär finns ca 600 meter bort. Tillgängligheten bedöms som god omkring planområdet i relation till samhällets förutsättningar. Eftersom det inte finns någon eller lite bebyggelse i det område som är aktuellt för exploatering är en bedömning av tillgänglighet inom planområdet inte möjlig att genomföra. Planförslaget har som avsikt att uppfylla krav om god tillgänglighet inom området och knyta an till nuvarande bebyggelse. Lek och rekreation finns på flera håll från planområdet. I närheten av området finns två fotbollsplaner, skola med tillhörande skolgård och norrut finns en lekplats i skogsmiljö.

Naturmiljö



Bild 5 Karta med planområdet markerat med en röd linje och grön markering för område som omfattas av lövskogsinventeringen från 1988.

En lövskogsinventering utfördes 1988 av Per-Olof Martinsson på uppdrag av länsstyrelsen. Inventeringen gav beståndet inom planområdet klass 3, på en tregradig skala där klass 1 motsvarar det högsta naturvärdet. Beståndet inom området beskrivs som ett mindre lövskogsbestånd i lätt kuperad terräng som är av typen björkskog. Med björkskog menas enligt inventeringen skog som består av mer än 50 % björk. Beståndet är av en gleskaraktär med medelgrov björk och har inslag av medelgrov till grov asp. Det finns även enstaka ung gran, tall, grov rönn, kläna lågor och hålträd.

En mindre naturvärdesinventering genomfördes i september 2019. Denna inventering visar att området har förändrats från igenväxande till betes-hävdad. I övrigt finns inga registrerade naturvärden på platsen. Betestrycket är högt och naturvärden på platsen kan i första hand knytas till trädskiktet och särskilt träd som blommar eller har bär såsom ek, sälk och rönn. Dessa bör i möjligaste mån sparas vid exploatering. Detsamma gäller även de större tallarna.

Markens värde som produktiv betesmark begränsas av att marken bitvis är så beskuggad att grästillväxten hämmas. Dock är områdets halvöppna karaktär en miljö som är visuellt tilltalande och har ett högt rekreativvärde.



Bild 6 Betad del av området i övergången mellan gles lövskog och öppen betesmark.



Bild 7 Nordvästra delen av planområdet.



Bild 8 Södra delen av planområdet utgörs av öppen betesmark.

Planförslaget

I planförslaget bevaras en stor del av naturmarken och det innebär att de naturvärden som finns inom planområdet, bland annat lövskogsbeståndet, ges utrymme att utvecklas.

Länsstyrelsen har gjort bedömningen att planområdet inte omfattas av jordbruksmark varför detta inte kommer utredas ytterligare inom ramen för detaljplanen.

Inom planområdet finns ett stall och betesmarken betas av hästar. Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse. Detta avstånd upprätthålls inte idag utan hästverksamheten är närmare samlad bebyggelse än rekommendationerna.

I och med att stora delar av betesmarken kommer att bebyggas vid detaljplanens genomförande, minskar möjligheten för djurhållning inom planområdet. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer arrendeavtalet sägas upp och arrendatorn behöver hitta en ny plats för djurhållningen. Till dess att avtalet har löpt ut kommer djurhållning att bedrivas på platsen.

Enligt kommunens lokala hälsoskyddsföreskrifter krävs tillstånd för att få hålla bland annat nötkreatur, häst, get och får inom område med detaljplan. Om naturmarken inom planområdet ska betas av djur krävs därför tillstånd.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras av Naturvårdsverket som ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande. Tjänsterna som kommer från ekosystemen ger oss bland annat luft- och vattenrening, jordbildning och naturupplevelser som kan påverka vår hälsa positivt. Växter och träd i stadsmiljö ger människor viktiga ekosystemtjänster som bättre luftkvalitet, syre, skugga, ljuddämpning och naturupplevelser.

Planförslaget

Planområdet innehåller gräs, buskar och träd som bidrar till att binda koldioxid. Dessa element bidrar även till bättre luftklimat och bättre mikroklimat. För att ytterligare förbättra för ekosystemen och den biologiska kan man vid skötsel av naturmarken låta död ved från avverkningar ligga kvar för att gynna bland annat insekter. Tillkommande bebyggelse i form av villor med tillhörande trädgårdar innebär att nya naturvärden kan tillföras ekosystemet, i form av planteringar med blommande växter och trädgårdskompost.

Vattenområden

Förslaget inkluderar inga vattenområden. Närmaste vattenområde är Ätran som ligger cirka 500 meter från planområdets gräns.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdet tillhör avrinningsområde Ätran: Hillared – Broängen (WA17538765). Ätran bedöms ha måttlig ekologisk status, miljöproblemen orsakas av vandringshinder och att vattendraget saknar naturliga livsmiljöer i strandzonen. Vattenförekomsten är inte klassad vad det gäller bottenfauna eller kemisk status om man bortser från överallt överskridande ämnen.

Planområdet är också delvis beläget på grundvattenförekomsten Kolarp. Planområdet ligger dock utanför vattenskyddsområdet. Vattnet är i dagsläget klassat med god kemisk status och god kvantitativ status.

Aktuellt planförslag möjliggör för nio nya bostadstomter. Dagvatten hanteras genom lokal infiltration eller avledning i det kommunala ledningsnätet. Planförslaget bedöms inte påverka någon av vattenförekomsterna negativt eller medföra att vattenförekomsternas miljö kvalitet försämras.

Luft

Planförslaget bedöms inte bidra till ökad mängd luftföroreningar.

Gator och trafik

Inom planområdet finns Källeredsvägen som utgör en del i det lokala vägnätet och har anslutning till flera fastigheter inom bostadsområdet. Trafiken utgörs framförallt av boende till och från bostaden. Andelen genomfartstrafik bedöms som låg eftersom vägen inte leder till några andra målpunkter än bostäderna längs vägen. Källeredsvägen ansluter till Roasjövägen strax öster om planområdet. Roasjövägen är en statlig väg som sträcker sig mellan Sexdrega och Fritsla via Roasjö och Skeppared. Sträckan som passerar planområdet är dock lågt trafikerad. Roasjövägen ansluter även till väg 154 som i nordlig riktning ansluter till riksväg 27 och i sydlig riktning till Svenljunga.

Det finns idag ingen separat väg för gång eller cykel i eller i anslutning till området. Längs med Ätran finns en cykelled som bland annat förbinder Sexdrega med Svenljunga.

Från planområdet till närmaste busshållplats är det cirka 850 meter där två busslinjer passerar, 360 och 361, som har linjesträckning Borås-Svenljunga. Då aktuellt planförslag är en förtätning av inom ett redan exploaterat område främjas ett hållbart resande genom att underlag kollektivtrafik stärks. Den nya bebyggelsen ligger också inom cykel- och gångavstånd från service.

Planförslaget

Infart och utfart till planområdet kommer att ske från Källeredsvägen. Fastigheterna Källered 1:71, 1:13, 1:31 och 1:57 har infart från Källeredsvägen. Fastighet Källered 1:33 har infart från Roasjövägen via Åkervägen och fastighet Källered 1:30 har infart från Roasjövägen. Planförslaget innebär att de nya bostäderna kommer att anslutas till Källeredsvägen. I samband med detaljplanens genomförande kommer exploatören (kommunen) flytta infarterna till fastigheterna Källered 1:71 och 1:13 flyttas så att de inte ansluter direkt till Källeredsvägen.

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att göra en uppskattning av den förväntade trafikökningen i samband med planförslagets genomförande. Resultatet är en trafikstring med cirka 52 bilresor per dygn. Tillfart till området sker via Källeredsvägen som i sin tur ansluter till Roasjövägen. Beräkning har utgått ifrån att området bebyggs med friliggande villor. Den tillkommande biltrafiken bedöms inte innebära någon betydande ökning av trafikmängden på Källeredsvägen.

Trafiken på Källeredsvägen är inte separerad utan både bilar, cyklister och fotgängare samsas idag på en gemensam yta. I detaljplanen finns det utrymme att inom gatumarken göra en separat fil för gång- och cykel vid framtida behov.

Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartersmark. Varje fastighetsägare ansvarar för att det finns tillräckligt med parkeringar för de boende att använda inom fastigheten.

Störningar och risker

Planområdet är inte utsatt för några störningar från trafik eller industrier. Risk för översvämning bedöms vara låg då planområdet är högt beläget, sluttande och saknar lågpunkter. Marken inom planområdet är varken skred eller ras benäget.

Radon

Planområdet är i översiktliga undersökningar klassat som normalriskområde för radon. Radonsäkert bostadsbyggande förordas.

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde i kraft 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnad.

Om bullret vid en bostadsbyggnadsfasad ändå överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan 22:00 och 06:00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum.

För aktuellt område finns ingen genomförd mätning av antal fordon för årsmedeldygnstrafik (ÅDT) för Källeredsvägen. För Roasjövägen som är anslutande väg från planområdet finns ÅDT. Vägen trafikeras av cirka 168 fordon ÅDT och hastigheten på vägen är reglerad till 50 km/h.

Genom Boverkets beräkningsmall "*Hur mycket bullrar vägtrafiker*" har en beräkning för aktuellt område och dess situation genomförts. Uppskattningen visar på att bullernivåerna håller sig inom godkända nivåer och någon vidare utredning av buller bedöms inte som nödvändigt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Delar av området ligger idag inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Den tillkommande bebyggelsen kommer också att anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Planförslaget innehåller ny gatumark och nya bostadstomter. Gatumarken föreslås avvattnas genom anslutning till det befintliga ledningsnätet för dagvattenavledning.

Befintligt avledningsnät för dagvatten har ledig kapacitet i höjd med planområdet men nedströms Källeredsvägen är ledningsnätet redan hårt belastat vid ett 10-årsregn. Det finns även begränsningar uppströms. Det går inte i nuläget säga om kapaciteten är tillräcklig för påkoppling av hela planområdet då det avgörs bland annat av mängden hårdgjorda ytor, husens storlek och vilka krav på fördröjning av dagvatten som ställs på fastighetsägarna. Dagvattenavledningen behöver utredas inför exploatering och vid behov kontrolleras i fält. Det är sannolikt att delar av ledningsnätet behöver läggas om och dimensioneras upp i samband med exploateringen, detta får framgå av en detaljprojektering av ledningsnätet.

Dagvatten från bostadsfastigheterna ska omhändertas lokalt inom fastigheten. Om detta inte är möjligt ska dagvatten fördröjas inom fastigheten och överskottsvatten avledas till en lokal lösning för uppsamling av dagvatten eller det kommunala ledningsnätet.

Avfall

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet påbörjades under hösten 2017 och kommer att slutföras under 2020.

Samråd	5 december 2017 – 19 januari 2018
Granskning	våren 2020
Antagande	sommar/höst 2020
Laga kraft	tre veckor efter beslut om antagande, under förutsättning att beslutet inte överklagas

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Det är delat huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmänna plats GATA och NATUR i plan- och bygglagens mening. Kommunen ansvarar för utbyggnad av framtida gator, drift och underhåll inom planområdet. Inom GATA₁ gäller enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägaren är ansvarar för eventuell utbyggnad och underhåll av gatan. Gatan ska vara tillgänglig för allmänheten.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad på kvartersmarken och anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget möjliggör för att tillskapa cirka nio nya bostadsfastigheter. Dessa kommer att styckas av från de kommunala fastigheterna 1:37 och 1:72. Planförslaget förutsätter även ett antal fastighetsregleringar där mark från kommunens fastigheter ska regleras till de befintliga bostadsfastigheterna.

Kommunen kommer att initiera och bekosta fastighetsbildningen av de nya bostadsfastigheterna. Andra fastighetsrättsliga åtgärder initieras av fastighetsägare och bekostas enligt Lantmäteriets kostnadsförslag.

Natur- och gatumark kommer att vara kvar i kommunens ägor.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

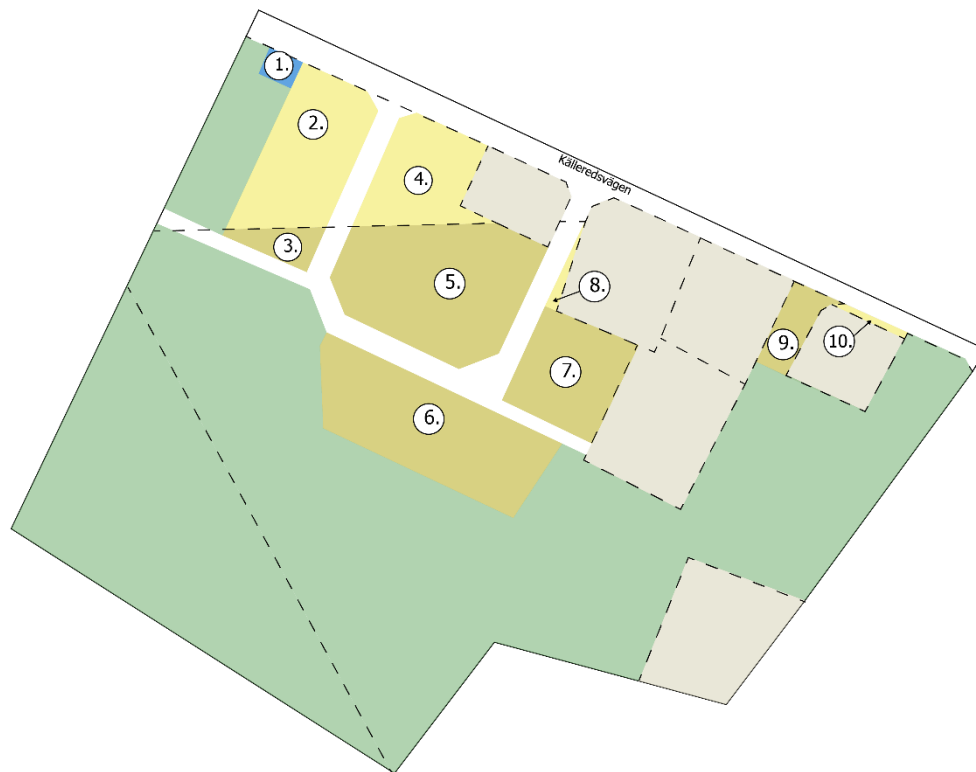


Bild 6 Inom de numrerade områdena på kartan behöver en fastighetsrättslig åtgärd genomföras för att fastighetsbilden ska överensstämma med plankartan.

Nr	Ursprunglig fastighet	Yta	Konsekvens
1	Källered 1:37	Ca 100 kvm	Området avstyckas för att bilda en ny fastighet med ändamålet <i>Transformatorstation</i> .
2	Källered 1:37	1 600 kvm	Området avstyckas för att möjliggöra för en eller två nya bostadsfastigheter.
3	Källered 1:72	400 kvm	Området avstyckas för att möjliggöra för en ny bostadsfastighet.
4	Källered 1:37	Ca 1 200 kvm	Området avstyckas för att möjliggöra för en eller flera nya bostadstomter. Det är också möjligt att reglera delar av fastigheten till Källered 1:71.
5	Källered 1:72	Ca 2 600 kvm	Området avstyckas för att möjliggöra för en eller flera nya bostadstomter. Det är också möjligt att reglera delar av fastigheten till Källered 1:71.
6	Källered 1:72	Ca 2 500 kvm	Området avstyckas för att möjliggöra för en till tre nya bostadsfastigheter.
7	Källered 1:72	Ca 1 200 kvm	Området avstyckas för att möjliggöra för en ny bostadsfastighet.

8	Källered 1:72	Ca 60 kvm	Fastigheten regleras så att område inom kvartersmark överförs till Källered 1:13
9	Källered 1:72	Ca 400 kvm	Tidigare planlagd gata övergår till kvartersmark och regleras till befintlig bostadsfastigheten Källered 1:57.
10	Källered 1:37	Ca 50 kvm	Tidigare planlagd gata övergår till kvartersmark och regleras till befintlig bostadsfastigheten Källered 1:57.

Servitut och ledningsrätter

För transformatorstationen inom område E₁ i planförslaget finns ett servitut. Det föreslås kvarstå som sådant eller styckas till en egen fastighet, om rättighetsägaren så önskar. Planen innehåller u₁ områden för Vattenfall Eldistribution AB:s kablar från transformatorstationen och ut med Källeredsvägen. Skulle Vattenfalls ledningar behöva flyttas är det exploatören som bekostar det, i detta fall kommunen.

De allmännyttiga underjordiska ledningarna kommer i möjligaste mån att placeras inom allmänplatsmark gata.

Gemensamhetsanläggning

Befintlig gemensamhetsanläggning omprövas i enlighet med förslaget i detaljplan. Kommunen ansvarar för initiering av omprövning av gemensamhetsanläggningen och ansvarar för samtliga kostnader.

Arrendeavtal

Delar av Källered 1:72 och Källered 1:37 arrenderas idag ut som betesmark. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer arrendeavtalet sägas upp och arrendatorn behöver hitta en ny plats för djurhållningen. Till dess att avtalet har löpt ut kommer djurhållning att bedrivas på platsen.

Ekonomiska frågor

Svenljunga kommun står för kostnaderna för upprättande av detaljplan samt framtagande av dess underlag.

Tekniska frågor

Inom kommunens fastighet finns ledningar för vatten och avlopp. Dessa kan komma att behöva flyttas i samband med områdets exploatering. Det är exploatören som begär och bekostar eventuell flytt av ledningar.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall och bekostas av exploatören.

Det är viktigt att exploatering av området sker med hänsyn till intilliggande fornlämningar. De framtida bostadsfastigheterna får endast finnas inom område avsatt för kvartersmark i plankartan. Kvartersmarken får inte justeras så att de vid detaljplanens genomförande flyttas närmare fornlämningsytorna än detaljplanens avsikt.

Fornlämningarna Sexdrega 177 och 181 skyddas inte i plankartan med planbestämmelser. Exploatörer inom kvartersmarken ansvarar för att ansöka om borttagande av fornlämning vid önskan/ behov. Ansökan görs hos Länsstyrelsen.

Den bebyggda fastigheten Källered 1:30 omfattas av fornlämningsområdet. Om någon typ av åtgärd (så som byggnation och markarbeten) ska göras inom fastigheten behöver länsstyrelsen kontaktas och fornlämningen utredas vidare. Enligt kulturmiljölagen ansvarar den som avser uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag för att i god tid inhämta information från länsstyrelsen ta reda på om någon fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen.

Om fynd skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Västra Götaland kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Medverkande tjänstemän

Ett flertal tjänstemän inom Svenljunga kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialistkunskaper. Arbetet har sammanställts av Julia Lindahl, samhällsstrateg. Granskningshandlingen har reviderats av planarkitekterna Anna Sara Bergkvist och Diana Lindström (Metria AB) i samråd med Julia Lindahl, samhällsstrateg.

Julia Lindahl
samhällsstrateg

Miljö- och byggenheten
Svenljunga 2020-09-04