

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Rörstorp 6:31 med flera (Polishus) i Värnamo stad

Allmänt

Detaljplan för Rörstorp 6:31 med flera (Polishus) i Värnamo stad har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 18 december 2024 - 31 januari 2025. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo stadsbibliotek. De har även funnits tillgängliga på kommunens webbplats.

7 yttranden utan erinringar och 7 yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

Yttranden utan erinringar

- Rapsen 5
- Ringvägen 65
- Svenska kraftnät
- Crenovagruppen
- LfV (Luftfartsverket)
- Försvarsmakten
- Barn- och fritidsnämnden § 9, 2025-01-22

Yttranden med erinringar

- **Miljöpartiet**

Miljöpartiets invändning till detaljplan Rörstorp 6;13

"Tillgång till Polishus är ett väsentligt samhällsintresse. Nya byggnader för handel och kontor torde ha ett avsevärt lägre samhällsintresse. Den aktuella detaljplanens främsta uppgift är att ordna ny placering av Polishus i/vid centralorten Värnamo. Under samrådsskedet för aktuell detaljplan 3 november 2023 - 1 december 2023 omfattades mark både öster och väster om

E-post	Webbplats	Besöksadress	Postadress
samhallsbyggnad@varnamo.se	kommun.varnamo.se	Stadshuset	331 83 Värnamo

Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad

Malmövägen av samrådet. De planhandlingar som har ställts ut för granskning omfattar dock enbart mark väster om Malmövägen. Det aktuella planområdet som är beläget väster om Malmövägen är 11,5 ha. Omkring halva ytan, 5,5 ha, utgörs av jordbruksmark. Enligt planförslaget kommer marken att tas i anspråk för ny polisstation samt för detaljhandel/kontor.

All verksamhet och all samhällsplanering behöver ta hänsyn till de nio planetära gränserna. Den aktuella detaljplanen berör särskilt planetära gränser som gäller **förändrad markanvändning** och **klimatförändringar**. Det är även viktigt att ha ett internationellt och solidariskt perspektiv vid samhällsplanering. Jordbruksmark i Sverige kan mätta människor även i andra delar av världen. Mot bakgrund av ovanstående anser Miljöpartiet Värnamo att jordbruksmarken inte ska exploateras och att placeringen av nytt Polishus istället bör ordnas öster om Malmövägen på mark som inte är jordbruksmark. Metoden återanvändning av matjord, som nämns i planhandlingarna, har fördelar men innebär samtidigt förbrukning av fossila bränslen för både schaktning och transport av matjord. Med tanke på återkommande rapporter kring klimatförändringarna är det viktigt att undvika alla icke nödvändiga åtgärder/verksamheter som orsakar utsläpp av växthusgaser."

Kommentarer

Eftersom området för detaljplanen har utpekats i Fördjupad Översiktsplan (FÖP) för fortsatt blandad bebyggelse, har kommunen tidigare tagit ställning till frågan att ianspråkta denna jordbruksmark. Bedömningen var att det allmänna intresset av att utveckla staden väger tyngre än bevarandet av jordbruksmarken.

Vidare gjordes bedömningen att det inte vore lämpligt att placera polisens verksamhet öster om Malmövägen ur risksynpunkt.

Den kvarvarande mark som planeras för handel och kontor utgör ett mindre område av jordbruksmark. Vid beslutet att ianspråkta jordbruksmarken för bland annat det nya polishuset, gjordes bedömningen att marken skulle nyttjas effektivt.

Hushållssällskapet har genomfört en markkartering som visar att jorden är tung och lerig, därmed bedöms en flytt av jordbruksmark som problematisk, med risk för markfördämning och svårigheter att bearbeta jorden. Hushållssällskapet avråder att man flyttar matjorden i sin helhet till en befintlig jordbruksmark utanför planområdet. Istället för att flytta matjorden till annan befintlig jordbruksmark rekommenderas alternativa lösningar som bättre bevarar jordens kvalitet.

Stadsodling i anslutning till befintligt koloniområdet är en mer effektiv och hållbar lösning. Den gynnar både miljön, den lokala gemenskapen och självhushållning, och ligger i linje med hushållssällskapets rekommendationer.

Utöver att matjorden kommer att användas vid utbyggnaden av det befintliga koloniområdet, kommer den även att återanvändas för att förbättra åkermark vid Bredasten.

- **Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna och anser att det i plankartan ska finnas

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

områdesbestämmelser som beskriver de riskavstånd som diskuteras i texten. Räddningstjänsten anser att det åtminstone ska finnas en text i plankartan av typen ”Inom 150 meter från farligt godsled ska en riskbedömning göras utifrån farligt godsleden”.

Kommentarer

Synpunkten är noterad. Den information som efterfrågas på plankartan kommer även fortsättningsvis att redovisas i planbeskrivningen.

Plankartans utformning har baserats på Hallandsmodellen, med särskilt fokus på de risker som närheten till järnvägen medför.

- **Lantmäteriet**

Detaljplanen för del av fastigheten Rörstorp 6:31 med flera Polishus

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-12-17) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

**VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA
EGENSKAPSGRÄNSER?**

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på [sidan om gränshierarki](#): ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – [Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1](#) där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Delar av planen som bör förbättras

**KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN
MED 0,025****METERS LÄGESOSÄKERHET**

Delar av den västra och södra planområdesgränsen ligger i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Risker om gränsen har ett osäkert läge är att delar av den nya detaljplanen hamnar inom grannfastigheten eller att det bildas en remsa av ej planlagd mark inom en fastighet som är tänkt att planläggas i sin helhet. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommentarer

De sekundära egenskapsgränserna har tagits bort från plankartan sedan granskningen och ersatts med egenskapsgränser inför antagandet.

Information om lägesosäkerhet har beaktats, och fastighetsgränserna har kontrollmätts inför antagandet. Flertalet av de osäkra gränserna kommer att tas bort genom fastighetsreglering.

- **Växjö Småland Airport**

Yttrande detaljplan Rörstorp 6:31 m.fl. Värnamo stad
Ert Diarienummer: PLAN.2023.1223

Växjö Småland Airport anser att vid upprättande av detaljplan inom ett MSA/TAA så ska en flyghinderanalys genomföras för att säkerställa att den planerade byggnationen är under kritiska höjder för flygsäkerheten.

Detta ger även ett enklare förfarande i framtiden då varje bygglov inte behöver flyghinderanalyseras så länge det är inom detaljplanens satta gränser.

Kommentarer

Efter ytterligare samråd med Länsstyrelsen, trafikverket och Växjö Småland Airport bedöms en flyghinderanalys inte vara nödvändig i detta fall, då det redan finns andra högre byggnader i staden utan att dessa har medfört några hinder för flygtrafiken. Vidare ligger det aktuella området på ett sådant avstånd till Växjö Småland Airport att det inte bedöms påverka flygplansrörelser eller skapa några säkerhetsrisker. Den befintliga bebyggelsen, avståndet till flygplatsen och den långsiktiga planeringen för området gör det osannolikt att nya byggnadsverk skulle utgöra hinder för luftfarten.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

- **Trafikverket**

Detaljplan för fastighet Rörstorp 6:31 m.fl., Värnamo kommunGranskning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ny entré till Värnamo stad med en polisstation samt en blandning av kontor och handel. Planområdet har kraftigt minskats sedan samrådet.

Väg

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 27 och väg 606 söder om planområdet samt väg E4 öster om planområdet. Både väg 27 och väg E4 är utpekade som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken och också utpekade som funktionellt prioriterade vägar.

Trafikutredningen som följer detaljplanen är snävt avgränsad till planområdet med slutsatsen att befintlig infrastruktur till stor del förväntas klara den planerade exploateringen. I planbeskrivningen beskrivs dock att om ökningen av trafik påverkar väg 27 så är ett alternativ att bygga ut väg 27. Trafikverket förutsätter att kommunen syftar på den fria högern i trafikplats Nöbbele som trafikutredningen föreslår, och att detta tydliggörs i planbeskrivningen. Trafikverket ser dock att trafiksituationen med kommande exploateringar i närområdet behöver utredas för att se om denna åtgärd är mest lämplig ur ett helhetsperspektiv, se mer under avsnittet Vidare utredning inför kommande planarbeten i närområdet.

Järnväg

Planområdet ligger söder om Kust till kustbanan som är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. I planbeskrivningen beskrivs att ingen bebyggelse tillåts inom 50 meter från spåret, vilket säkrats med naturmark och prickmark. Enligt plankartan mäts dock det byggnadsfria avståndet till cirka 40 meter.

På grund av markens förutsättningar och närheten till järnvägen ska det säkerställas att Trafikverket bereds möjlighet att yttra sig inför kommande arbeten med spontning och grundförstärkning, då det kan ge upphov till vibrationer som påverkar järnvägen. Det måste säkerställas att riksintresset för kommunikationer inte påverkas.

Stängsling

Med exploatering både norr och söder om järnvägen behöver stängsling ske på båda sidor av järnvägen, för att förhindra obehörigt spårbeträdande. Planområdet har minskats sedan samrådet men eftersom kommunen i närtid även planerar för utveckling av östra sidan av Malmövägen anser Trafikverket att sträckan för stängsling som lyftes i samrådet fortsatt är aktuell. Stängsel behöver uppföras på sträckan utmed planområdet och västerut fram till befintligt stängsel väster om Lagan och österut behöver stängsling ske ända ut till väg E4. Stängsling ska utföras av Trafikverket och finansieras i enlighet med de principer som regleras i Lag (1945:119) om stängselskyldighet för järnväg m.m. Avtal mellan Trafikverket och kommunen avseende ansvar för genomförande och finansiering av stängsel måste tecknas innan detaljplanen antas.

Luftfart

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Växjö flygplats. Flygplatser är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV.

Dagvatten

Trafikverket gör bedömningen att rörbron som anges i dagvattenutredningen saknar betydelse för aktuellt planområde.

Vidare utredning inför kommande planarbeten i närområdet

Eftersom trafikutredningen inte tar ett helhetsgrepp över trafiksituationen i området kvarstår utredningsbehov inför kommande planering av östra sidan av Malmövägen eller andra exploateringar i närområdet. Trafikverket har tidigare, både i yttrande i samrådet för berörd detaljplan, yttranden över fördjupning av översiktsplan för Värnamo stad och yttrande över Översiktsplan Mitt Värnamo 2035, lyft vikten av att i samband med detaljplanering genomföra fördjupade analyser avseende utvecklingsområdenas påverkan på den statliga infrastrukturen.

För att kunna ta ställning till och bedöma påverkan på de statliga anläggningarna och riksintresse för kommunikationer avseende både Kust till kustbanan samt väg 27 och väg E4 behöver Trafikverket till kommande planer ett underlag som visar hur planen och andra tilltänkta exploateringar (utifrån bland annat översiktsplan och fördjupad översiktsplan), påverkar trafiken i området. En sådan trafikutredning behöver också titta på möjligheterna att ta utgångspunkt i det kollektivtrafiknära läget och främja resor med gång- och cykel. Trafikutredningen måste vidare studera samtliga berörda statliga vägar och anslutningar till dessa och analysera åtgärdsbehov utifrån både kapacitet och trafiksäkerhet. Utredningen måste också ta hänsyn till att både väg 27 och väg E4 är utpekade både som riksintresse, funktionellt prioriterade vägar och omledningsvägar.

Kommentarer**Väg**

Planbeskrivningen har uppdaterats med ett förtydligande avseende en eventuell ökning av trafiken som kan påverka väg 27, samt föreslagna lösningar.

Järnväg

Plankartan har justerats för att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd på 50 meter från järnvägen. För de tomter som kommer att skapas närmast järnvägen kommer trafikverket att vara grannar och därmed höras i bygglovsprocessen och kommer då att ha möjlighet att bevaka frågan om spontning mm.

Stängsling

Kommunen har bedömt att stängsling inte är aktuellt i dagsläget. Frågan kommer att omprövas när planeringen för utveckling av östra sidan av Malmövägen har påbörjats.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

Järnvägen är belägen på en höjdrygg, vilket gör att terrängen naturligt fungerar som en barriär och försvårar obehörig åtkomst till spårområdet. Den upphöjda positionen ger dessutom god sikt och möjlighet till övervakning av området, vilket minskar behovet av stängsel för säkerhetsändamål.

Vidare är den framtida exploateringen på östra sidan av Malmövägen ännu inte definierad vilket gör det svårt att fastställa exakt vilka säkerhetsåtgärder som kan komma att krävas, och därför bedöms det vara mer lämpligt att avvakta med att implementera stängsel tills en mer detaljerad bedömning kan göras i relation till den kommande exploateringen.

Luftfart

Växjö Småland Airport och LFV (Luftfartsverket) har haft möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen under granskningsperioden.

Dagvatten

Informationen är noterad.

Vidare utredning inför kommande planarbeten i närområdet

Vi har registrerat synpunkterna avseende framtida utredningsbehov och planfrågor rörande riksintresset för kommunikation, särskilt med avseende på både Kust till kustbanan samt väg 27 och väg E4. Frågan kommer att behandlas vidare i kommande detaljplaneetapper.

- **Teknik- och fritidsnämnden § 9, 2025-01-28**

Granskning gällande detaljplan för Rörstorp 6:31 med flera (Polishus) i Värnamo stad

Beslut

Teknik- och fritidsnämnden beslutar

att påtala att synpunkten gällande skyfallshantering i den norra kvartersmarken ska beaktas,

att påtala vikten av att detaljplanen leder till förbättrat trafikflöde på Malmövägen i egenskap av infartsväg till Värnamo tätort samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Ärendebeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Rörstorp 6:31 med flera i Värnamo kommun är utställd för granskning 18 december till 31 januari. Syftet med detaljplanen var initialt är att möjliggöra området för byggnation av en ny stadsdel och entré till Värnamo stad. Efter samråd har planområdet minskats till att bara omfatta västra sidan om Malmövägen. Området är tänkt att innehålla polisstation och kvarter för kontor och detaljhandel.

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Värnamo stad, mellan Malmövägen, väg 27, Lagan samt järnvägen mot Alvesta. Malmövägen är Värnamo stads sydöstra infartsgata som sträcker sig i nordsydlig riktning från väg 27 och går in till de centrala delarna av Värnamo stad.

Planområdet är cirka 11,5 hektar. Kommunen äger all mark inom den nya avgränsningen av detaljplanen som består av delar av fastigheterna Värnamo 6:31, Nöbböle 7:2, Armaturen 2

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

samt hela Nöbböle 7:5. Området består helt av tidigare oexploaterad mark bortsett från Malmövägen.

Teknik- och fritidsförvaltningen har aktivt deltagit i framtagande av planunderlaget och känner sig trygg med det underlag som presenteras inom teknik- och fritidsnämndens ansvarsområde. I arbetet har även tagits hänsyn till eventuell utbyggnad av de stora områdena öster om Malmövägen och dimensionerat gatumark, VA och skyfallsvägar efter detta. Den nya pumpstationen i området kommer utöver planområdet även hantera allt spillvatten från Tännö och kommande ledningar från Bor.

Förvaltningen ser dock en utmaning i hanteringen av skyfall i den hästskoformade kvartersmarken för handel och kontor i planens norra del. Rinnvägar för skyfall sker med fördel på allmän plats. Att åstadkomma detta innebär att stora mängder fyllnadsmassor behöver tillföras för att höja kvartersmarken och därmed leda vattnet mot gatan i kvarterets mitt och vidare söder ut.

Området sluttar idag naturligt åt nordväst och ett natur-/skyfallsstråk genom kvartersmarken från rundkörningen mitt i kvarteret till naturmarken i nordväst skulle kunna medföra enklare och billigare lösning för hantering av skyfall i planområdet. Detta natur-/skyfallsstråk skulle även kunna kombineras med en gång- och cykelväg från nordväst för att lättare nå området.

Förvaltningen är dock medveten om att detta stråk kan begränsa möjligheten till uppdelning av kvarteret vid försäljning. Teknik- och fritidsförvaltningen anser att synpunkten ovan bör beaktas.

Förslag till beslut

Teknik- och fritidsförvaltningen föreslår teknik- och fritidsnämnden besluta

att påtala att synpunkten gällande skyfallshantering i den norra kvartersmarken bör beaktas samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Kommentarer

Ett natur-/skyfallsstråk har integrerats genom kvartersmark, handel och kontor, för att effektivt underlätta hanteringen av skyfall i området. Lösningen har skett i dialog med Teknik- och fritidsförvaltningen.

- **Länsstyrelsen**

Granskning av detaljplan för Rörstorp 6:31 m.fl. (Polishus) i Värnamo stad, Värnamo kommun

Kommunens ärendenummer: 2022.1578

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

**Detaljplan för Rörstorp 6:31 med
flera (Polishus) i Värnamo stad**

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

**Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 §
PBL**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör Hälsa och säkerhet, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Översvämningsrisk

Polishus är en samhällsviktig verksamhet och det är därför av vikt att markens lämplighet säkerställs utifrån översvämningsrisk. I planhandlingarna skriver kommunen om både beräknat högsta flöde och 200-års regn. Kommunen bör förtydliga vilken hänsyn som har använts vid utformningen av planbestämmelserna. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att ytan avsedd för samhällsviktig verksamhet bör hanteras utifrån beräknat högsta flöde. Även ytorna avsedda för transformatorstationerna bör också säkerställas utifrån risk för översvämning.

Farligt gods

Planområdet ligger i nära anslutning till järnväg. Kommunen har tittat på skyddsavstånd och åtgärder utifrån Hallands läns riktlinjer för farligt gods. Länsstyrelsen anser att de skyddsåtgärder som avståndet kräver bör säkerställas i plankartan för att garantera markens lämplighet.

Byggnadsfritt avstånd ska mätas från närmsta spårkant. Länsstyrelsen noterar att det endast är cirka 40 meter byggnadsfritt avstånd säkerställt i plankartan. Kommunen bör säkerställa att 50 meter från närmsta spårkant är byggnadsfritt.

Geoteknik

Inför granskningen har kommunen tagit fram en geoteknisk utredning. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med vilka åtgärder kommunen avser genomföra för att säkerställa markens lämplighet utifrån de åtgärder som presenteras i utredningen.

Upplysningar**Markföroreningar**

Kommunen har tagit fram en miljöteknisk markutredning. Det har vid provtagning påträffats en förorening av klorerade lösningsmedel i planområdet vid provtagning av ytligt grundvatten i en punkt, i låg halt. Länsstyrelsen vill dock påtala att det inte går att utesluta en högre halt förorening djupare vilket behöver beaktas vid grävarbeten/markarbeten. Dock anser inte Länsstyrelsen detta vara ett hinder för exploatering av området.

Kommentarer

Översvämningsrisk

Texten om översvämningsrisk är förtydligad i planbeskrivningen. All kvartersmark är reglerad så att markens höjd är ovanför både högsta flöde och skyfall. Undantaget är e-området i söder som är avsett för en pumpstation och behöver ligga på en lägre nivå.

Farligt gods

Plankartan har justerats för att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd på 50 meter från järnvägen.

Geoteknik

Planbeskrivningen är kompletterad med vilka åtgärder som kommunen avser genomföra för att säkerställa markens lämplighet utifrån de geotekniska utredningarna som tagits fram.

Upplysningen om markföroreningar är noterad.

Denna skrivelse är undertecknad med en digital signatur och saknar därför namnunderskrift.

Samhällsbyggnadsförvaltningen