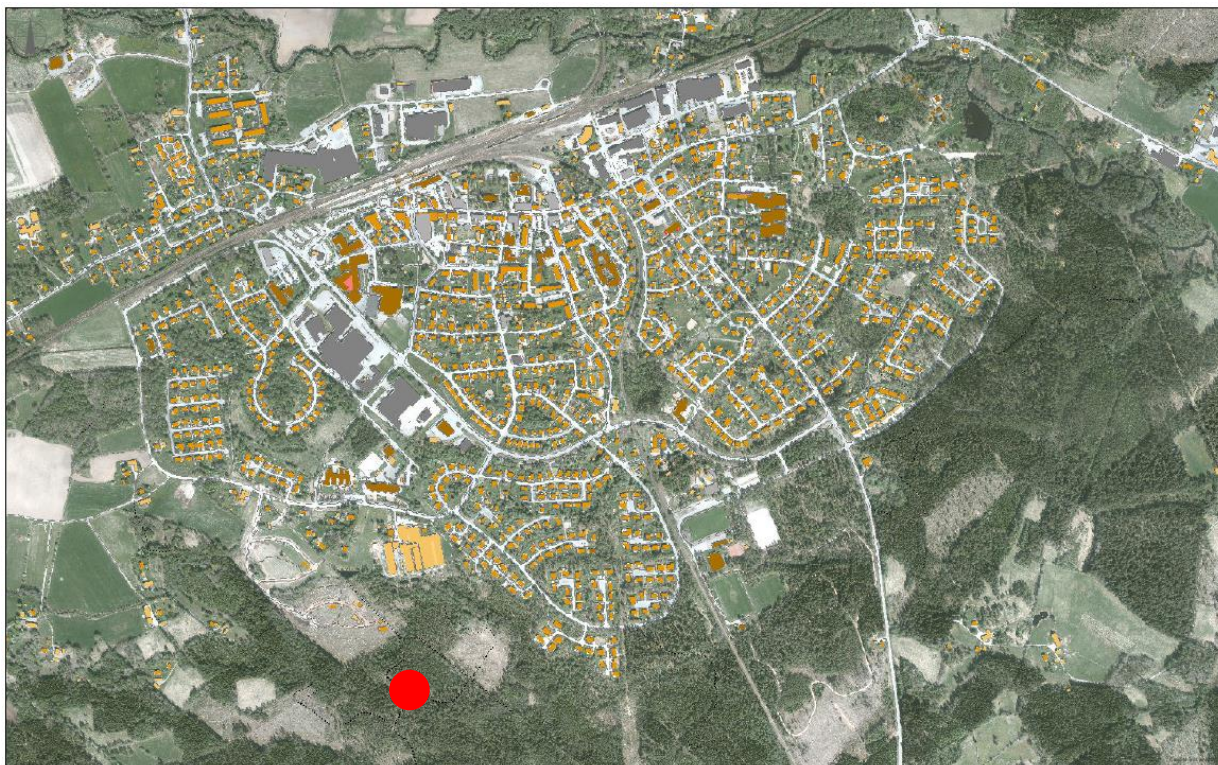




DETALJPLAN

Södra Horsby Etapp 2

Horsby 2:60 m.fl.

Herrljunga kommun, Västra Götalands län

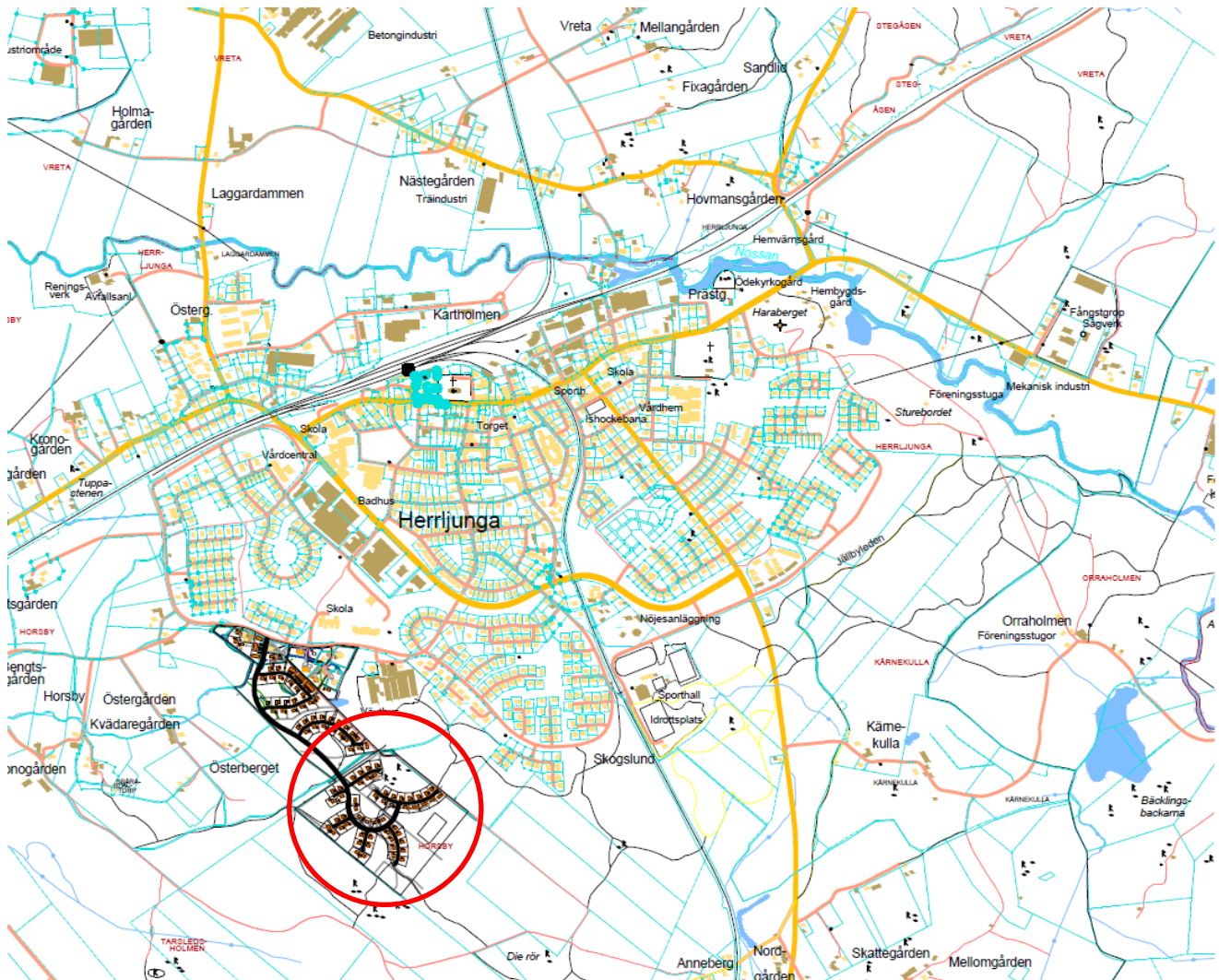
Planbeskrivning

2019-09-18



HERRLJUNGA KOMMUN

ORIENTERINGSKARTA



DETALJPLAN

Horsby etapp 2

Horsby 2:60 m.fl.

Herrljunga kommun, Västra Götalands län

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av plan- och genomförandebeskrivning, plankarta samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att medge byggnation av bostäder dels som markbostäder i form av villor, radhus och kedjehus, dels som tvåvånings flerbostadshus samt möjliggöra förskola.

Genom planförslaget skapas förutsättningar för nya bostäder i Herrljunga tätort och förslaget är i linje med övergripande kommunala dokument. Planförslaget bidrar till både ökad service och ett variationsrikt utbud av boendeformer i Herrljunga kommun.

Planområdet är beläget strax utanför Herrljunga tätort med närhet till såväl service och kollektivtrafik som grönområde och rekreation. Planområdet bedöms lämpligt för bebyggelse i två våningar. Detaljplanen säkerställer även bevarande av fornlämningar som finns på platsen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken. Inga riksintressen eller områden med särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten berörs av den planerade förändringen av markanvändningen inom planområdet.

UPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2010-09-13 KS § 139, beslutat uppmana Bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan. Bygg- och miljönämnden har 2010-10-26, BMN § 62 uppdragit åt Bygg- och miljöförvaltningen att påbörja planarbetet. Nuvarande planområde togs bort efter samrådet och planarbetet avbröts för nuvarande område. Ett nytt beslut om att starta igång planarbete för Horsby 2 togs i samband med att en arkeologisk utredning beslutades godkännas och en uppdragsbeställning gjordes. Tjänsteskrivelse 2016-10-28.

Aktuellt område utgörs idag till övervägande delen av skog i direkt anslutning till bostadsområdet Horsby etapp 1. Herrljunga kommun har förvärvat marken i syfte att planlägga området för bostadsändamål.

PLANPROCESSEN

Planen har stöd i översiktsplanen, är inte av stor vikt eller har principiell betydelse, medför inte en betydande miljöpåverkan och saknar intresse för allmänheten. Planen bedöms därmed enligt 5 kap 7 § PBL genomföras med standardförfarande. Bygg- och miljönämnden kan besluta om antagande.

Myndigheter, fastighetsägare, m.fl., som har väsentligt intresse av planen bereds tillfälle till samråd i enlighet med bestämmelserna i Plan- och bygglagen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet består av fastigheten Horsby 2:60 beläget söder om Horsbyvägen omedelbart sydväst om Herrljunga tätort. Området angränsar till Horsby etapp 1 som är Herrljungas senaste tillskott när det gäller bostadsområden.

Områdets areal är ca 14 ha.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Horsby 2:60, som ägs av Herrljunga kommun.

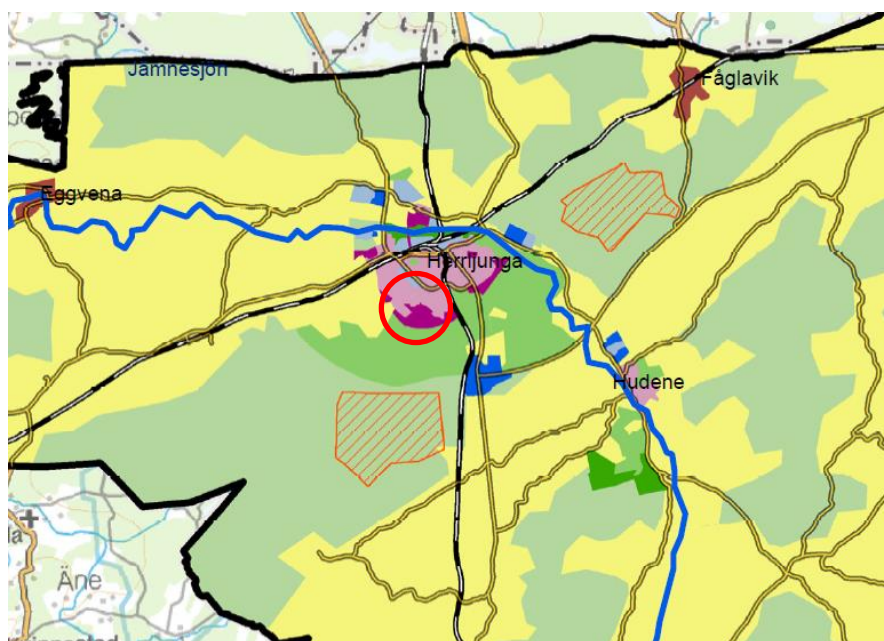
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Herrljunga kommuns översiktsplan 2017-2035, antagen av kommunfullmäktige 5 september 2017.

Översiktsplanens mål och strategier utgår från principerna i kommunens vision Växtkraft, från 2009, men blickar betydligt längre fram i tiden än visionen, som snart når sin tidshorisont. Enligt visionen ska Herrljunga kommun år 2020 ha en befolkningsmängd om 10 000 invånare. Gällande översiktsplan ÖP 2017, säger stadsbygd, ny ändrad för planområdet och ligger som ett utbyggnadsområde för bostäder.

Stadsbygd är områden med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär. Inom stadsbygd finns bostäder samt kontor, handel eller andra verksamheter som kan eller bör ligga nära bostäder, exempelvis skolor.



Riktlinjer för bostadsförsörjning

Detaljplanen gör det möjligt att bygga fler bostäder i Herrljunga och uppfyller på det viset utvecklingsplanens mål att öka antalet invånare.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan att särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken krävs. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga till detaljplanen.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2:2 ska miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken (MB) 5:3 iakttas vid planering och planläggning. Planen bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Ett nollalternativ, d.v.s. medför att området blir oexploaterat och fortsättningsvis kommer vara skogsmark. Det medför att behovet av bostäder på föreslagen plats i Herrljunga tätort inte kan tillgodoses.

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Planområdet består av skog och är obebyggt och angränsar till bostadsområde Horsby etapp 1.

Natur och kultur

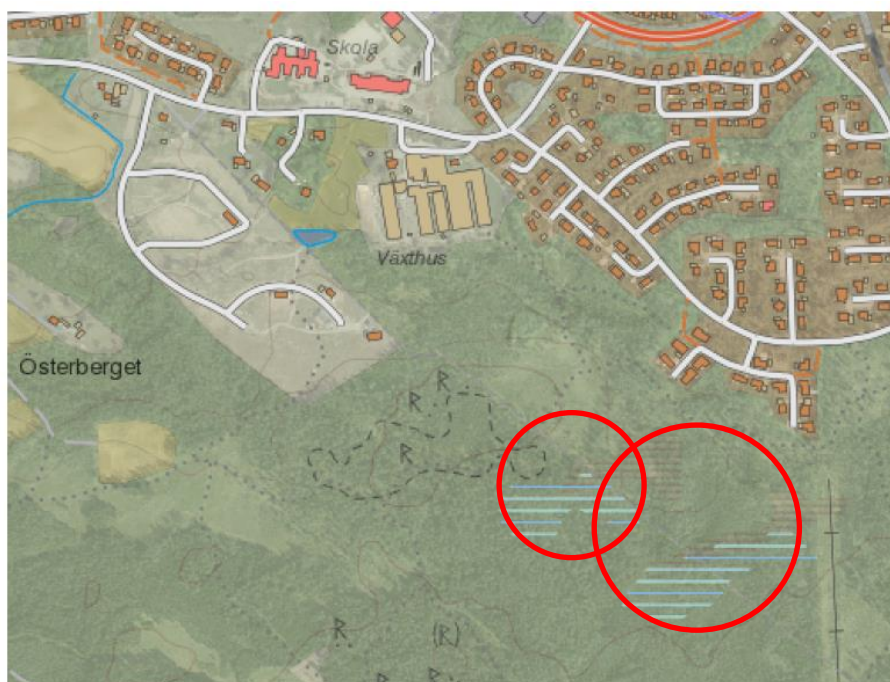
Området består till större delen av skog i måttligt kuperad terräng. I den mellersta och sydöstra delen utgörs vegetationen av granskog, i den nordöstra av blandad barr- och lövskog. Några större stenblock finns i områdets högre, skogbevuxna del.





Inom Horsby 2:60 finns flera stengärdsgårdar som markerar ägo gränser och i några fall äldre odlingsytor. Flertalet stenmurar ligger i skogbevuxen terräng och omfattas därmed inte av det generella biotopskyddet för stenmurar i odlingslandskapet enligt 7 kap 11§ Miljöbalken.

Inom området finns också två områden sumpskog, typ kärrskog som är blandskog av löv och barr. Skogen är inventerad av skogsstyrelsen 1995-12-18. Inget område med öppet vatten förekommer. Dessa områden ligger i den sydöstra delen men påverkas inte av någon ny bebyggelse och kommer ligga som NATUR i detaljplanen för att säkerställa att denna del bevaras och inte påverkas av ny bebyggelse.



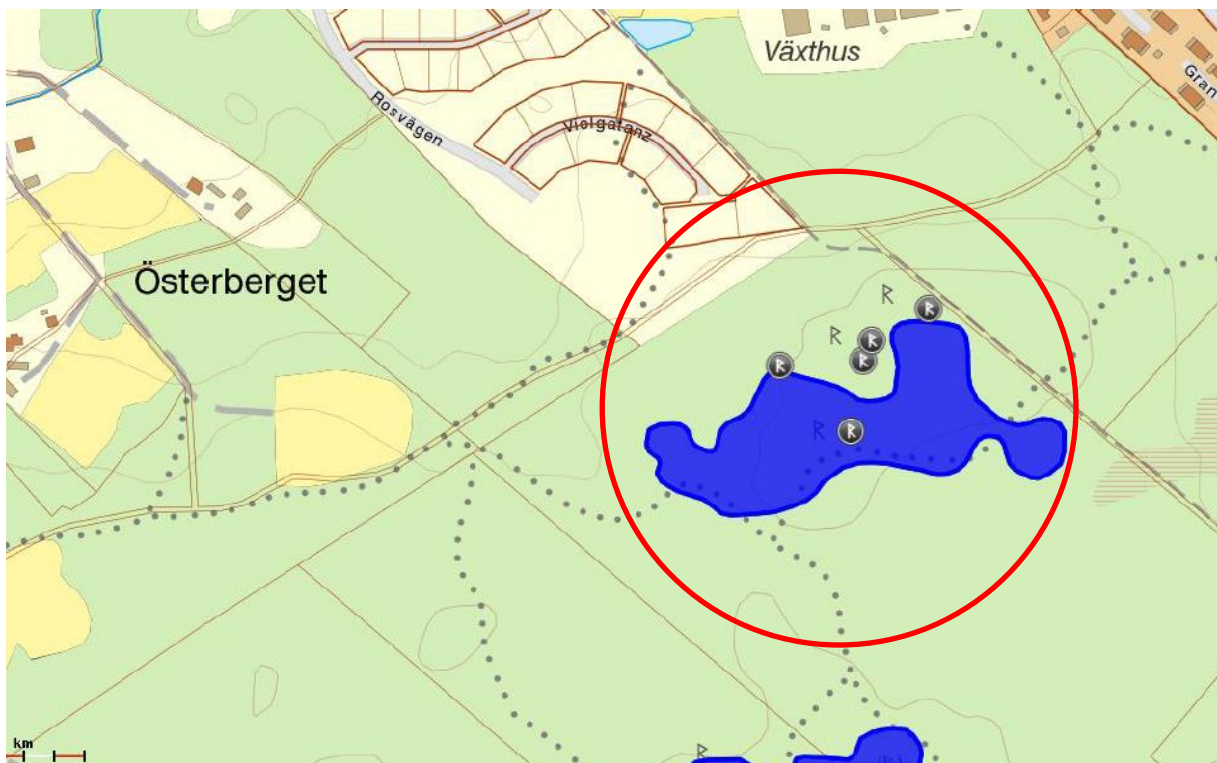
Arkeologi

Inom planområdet finns registrerade fornminnen. Fossil åkermark, 345x20-130 m (Ö-V) bestående av 25-30 röjningsrösen. De flesta är 3-4 m diam och 0,15-0,3 m h. Den fossila åkermarken ligger huvudsakligen på relativt jämn mark som ibland avgränsas skarpt från ytor med betydligt mer block och stenar. I Ö delen fortsätter odlingsmarken upp på höjdpartiet SÖ om gravarna RAÄ-nr Tarsled 43:1-3. Ett par, 3 flacka anläggningar framträder tydligt i en av stigarna genom området. (RAÄ dnr 3.4.2-1339-2017) Agrara lämningar.

Kula AB har på uppdrag av Herrljunga kommun – genom Arkeologerna SHMM – under sensommaren 2018 utfört en arkeologisk förundersökning av fossil åkermark inom fornlämningen Tarsled 70 (L1959:3465). Arbetet genomfördes i enlighet med den av länsstyrelsen godkända undersökningsplanen och omfattade detaljkartering av cirka 40 röjningsrösen och en del andra formelement samt utgrävning, provtagning och dokumentation av 8 rösen.

Den fossila åkermarken i området är delvis av olika karaktär. Formspråket domineras nästan helt av röjningsrösen, vilka dock samvarierar med delvis välröjda och tydligt iakttagbara odlingsytor. Rösen har allmänt ålderdomlig karaktär och är i de flesta fallen påtagligt flacka och i många fall svåra att upptäcka och/eller avgränsa. Träkolsfrekvensen i rösen var överlag låg, men i de flesta anläggningarna framkom en tillräcklig mängd för att möjliggöra säkra dateringar. Kombinationen av mycket ålderdomliga lämningar, lite träkol och läget i ett allmänt fornlämningsrikt område (med stort tidsdjup) kan indikera att den fossila åkermarken har ett ursprung som ligger *mycket* långt tillbaka i förhistorian.

Förundersökningen är helt avslutad och enligt Kula AB:s och Arkeologerna SHMM:S bedömning föreligger inget ytterligare behov av arkeologiska insatser.





Gator och trafik

Tillfart till området sker från Rosvägen via Horsbyvägen, som är matarled till bebyggelsen i angränsande området.

Gång- och cykelvägnätet i Herrljunga medger åtkomst till skolor, centrum och järnvägsstation i trafikseparerad miljö. Föreslagna gång- och cykelvägar i området ansluter till Horsby etapp 1 och sedan vidare på tätortens GC-vägnät.

Gång och cykelväg bör kompletteras med ett övergångsställe vid Horsbyvägen samt koppling till Gång och cykelväg längst med Horsbyskolan för att på ett bra sätt skapa en säker och trygg väg till skola och centrum.

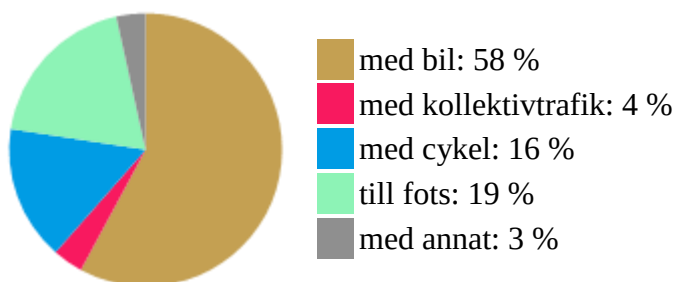
Underlaget för kollektivtrafik inom tätorten är begränsat och medger ingen lokaltrafik.

En trafikstring har gjorts för det planerade bostadshuset och visar att antal resor totalt exkl. nyttotrafik uppskattas till 420 resor/dygn.

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 367 resor / dygn

Skattad färdmedelsfördelning



Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)						
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	213	13	59	70	13	367

Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning						
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Radhus/parhus	86	5	24	28	5	148
Villa	127	8	35	42	8	219
Totalt	213	13	59	70	13	367

Allmänna ledningar

Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala ledningssystemet för VA, telefon och bredband samt till kommunens fjärrvärmenät.

Markförhållanden

Marken i området uppvisar måttliga nivåskillnader. Marknivån stiger kontinuerligt från väster mot öster.

De geotekniska förhållandena, huvudsakligen sand, i djupare lager varvad med silt utgör inget hinder för etablering av föreslagen bebyggelsetyp. För fastställande av grundläggningsmetod erfordras geoteknisk utredning.

Området utgör lågriskområde för radon. Nivåskillnaderna i området är måttliga varför inga särskilda åtgärder krävs för att motverka rasrisk.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Vara markkonsult 2019-03-18.

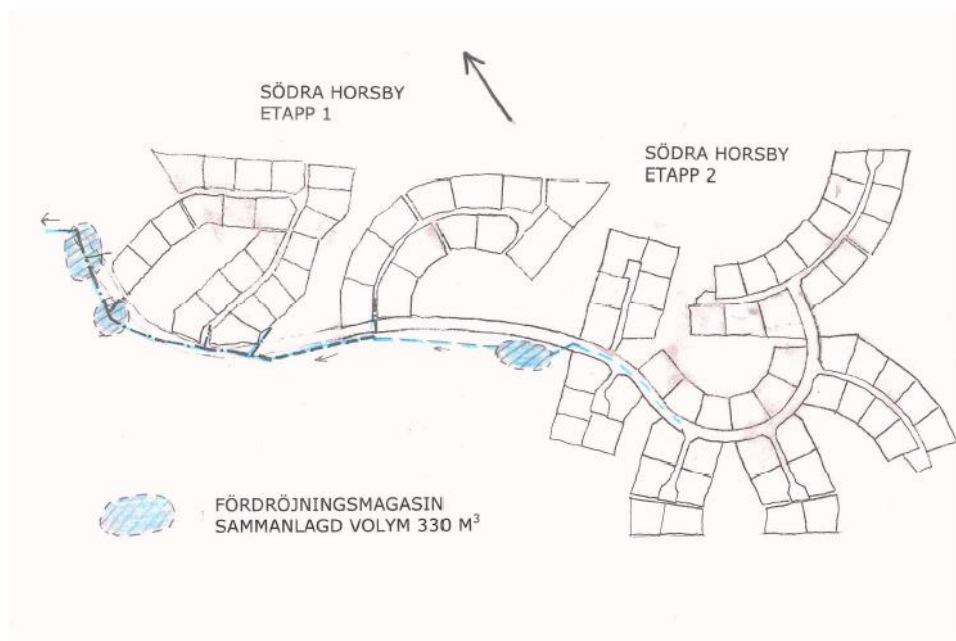
Eftersom dagvattennätet från planområdet för Södra Horsby Etapp 1 avleds till samma dikningsföretag som aktuella området Södra Horsby Etapp 2 har båda områdena tagits med i utredningen. Båda områdena kommer att kopplas till samma utjämningsmagasin.

Dagvattnet från planområdet infiltreras till största delen i marken men kan vid stora nederbördsmängder och vid tjälad mark avledas via befintliga dikningsföretag till Nossan ca 3 km från planområdet.

Dagvattnet från Herrljunga tätort avleds till recipienten Nossan. Vattenförekomsten Nossan - Hudene till Fåglum har måttlig ekologisk status och kemisk status uppnår ej god.

Beräkning av nuvarande dagvattenflöden från såväl Etapp 1 som Etapp 2 har utförts med rationella metoden i enlighet med Svenskt Vattens publikation P110. Metoden baseras på avrinningsområdets area, nederbördsintensitet samt regnets varaktighet.

För att inte ytterligare belasta befintligt dikningsföretag föreslås att det förutom det lokala omhändertagandet på tomtmark anordnas utjämningsmagasin längs utloppsdiket. Utjämningsmagasinen kan utföras som öppna dammar. Dammarna förses med strypta utlopp som fördröjer flödet ut i vattendraget. Alternativt kan fördröjningsmagasin med makadam eller dagvattenkassetter anordnas.



Figur 4 Förslag till lokalisering av fördröjningsmagasinen.

Översvämningrisker vid ett 100-årsregn

Vid ett katastrofregn klarar inte föreslagna utjämningsmagasin att ta emot hela flödet. Marklutningarna inom området är dock sådana att flödesvattnen avbördas på markytan och i gatu- mark till det öppna diket där utjämningsmagasinen är anlagda. Det ökade flödet medför endast att utloppsdiket temporärt kan översvämmas, dock utan några risker för omgivande bebyggelse.

Påverkan på MKN

En bedömning av dagvattnets föroreningshalt gjord utifrån databasen till recipient och dagvattenmodellen Storm Tac visar på låga till måttliga föroreningshalter för den markanvändning som anges i detaljplanen.

Eftersom dagvattnet från planområdet leds till recipienten via fördröjningsmagasin där även viss rening genom sedimentering sker blir planområdets påverkan på recipienten mycket marginell.



Exempel på dagvattenhantering i öppen damm.

Risker och buller

Planområdet ligger ca 1200 meter från Västra stambanan, ca 900 m från Älvsborgsbanan och 700 m från Ringleden. Riskbedömning avseende buller och transporter med farligt gods bedöms därför inte behöva göras i detaljplanen.

Tidigare har verksamheten på Remmene skjutfält begränsat möjligheterna till att utnyttja området för bostäder. Skjutfältet har numera en verksamhet av en omfattning som inte hindrar bostadsbebyggelse inom planområdet och därför gjort det möjligt att planlägga Horsby etapp 1 och nu också en fortsättning med Horsby etapp2.

Service

Skola 0-6 och förskola ligger i omedelbar anslutning till området, skola 6-9 och gymnasium med sim- och idrottshall ligger inom 1 km, Herrljunga centrum med livsmedelsbutiker och järnvägsstation ligger inom 1 – 1,4 km.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen syftar till att utveckla ett område för bostadsbebyggelse, huvudsakligen i form av markbostäder samt i viss omfattning lägenheter i flerbostadshus. Området kan rymma ca 50-70 bostäder, beroende av val av upplåtelseform. Området medger friliggande villor, parhus, radhus och flerbostadshus samt förskola.

Bostadskvarteren är utformade med mellanliggande naturpartier så att flertalet tomter gränsar mot naturområden där befintlig vegetation bevaras efter gallring och utgör gröna korridorer och naturliga släpp ut i naturen i bostadsområdet.



Planområdet är avgränsat så att kontakten mellan befintlig, angränsande bebyggelse och skogen söder om tätorten, som är ett frekventerat strövområde, inte hindras. De stigar som berörs av detaljplanen kan ledas om till släpp i naturen alternativt gå via nya lokalgator med gång och cykelvägar i de sträckningar som berörs och sedan gå in på befintliga stigar igen. Ytterligare etapper kan komma att aktualiseras söder och öster om planområdet.





Exempel på typ av byggnation

BEHOVSBEDÖMNING

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas enligt PBL 5:18 och MB 6:11-18 om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan att särskild miljökonsekvensbeskrivning krävs.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2:2 skall miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken (MB) 5:3 iakttas vid planering och planläggning. Planen bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Miljöbedömning och konsekvensbeskrivning

Föreslagen bebyggelse ger ett värdefullt tillskott till utbudet av bostäder i Herrljunga tätort och bidrar till att uppfylla utvecklingsplanens mål om ökat antal invånare.

Den föreslagna ändringen av markens användning kommer att medföra en viss trafikökning på Horsbyvägen och dess anslutningar till Ringleden. Ökningen bedöms dock inte leda till att gällande miljökvalitetsnormer överskrids (5 kap MB.)

Skogsmark kommer att behöva avverkas men avsikten är att bevara vad som från växtsynpunkt är möjligt av trädvegetationen mellan bebyggelsekvarteren.

Bebyggelse och gator har anpassats till befintliga stenblock och stengärdesgårdar. De senare ska bevaras och kommer i flera fall att markera tomtgränser. Förskola, livsmedelsbutiker och Herrljunga station ligger inom bekvämt gång- och cykelavstånd.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR, HUVUDMANNASKAP

Allmänt

Beskrivningen av genomförandefrågor har inte någon rättsverkan. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamma anläggningar för avlopp, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag.

Tidplan

Samråd	vinter 2018
Granskning	vår/sommar 2019
Antagande	höst 2019
Laga kraft	vinter 2019

Bygglov beräknas kunna lämnas tidigast under andra kvartalet 2020 förutsatt att detaljplanen eller de förrättningar som följer därav inte överklagas samt att gata anlagts och VA-anslutning upprättats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Med huvudmannaskap avses bl.a. ansvar för allmänplatsmark inom planområdet. Herrljunga kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ska äga all mark inom planområdet som inte utgör kvartersmark.

Allmän plats omfattar all mark inom planområdet, som inte ingår i för bebyggelse avsedda fastigheter.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Anläggning	Anläggningens ägare	Genomförande-ansvarig	Driftsansvarig
Allmän platsmark			
NATUR	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun
LOKALGATA	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun
GC-väg	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun
VA-ledningar	Herrljunga Vatten AB	Herrljunga Vatten AB	Herrljunga Vatten AB
El, tele, bredband	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB
Gatubelysning	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB
Kvartersmark			
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
BS	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

All mark inom planområdet ägs av Herrljunga kommun.

Allmän plats

Kommunalt huvudmannaskap kommer att gälla inom hela planområdet.

Kvartersmark

Kvartersmarken avstyckas i enskilda fastigheter enligt plankartans bestämmelser med avsikt att säljas för bostadsbebyggelse.

Servitut / ledningsrätt

Servitut som belastar Horsby 2:60 upphävs då tillfarten enligt planförslaget övergår från kvartersmark till allmän plats för vilken kommunen är huvudman.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Alla kostnader som uppkommer i samband med exploatering av planområdet betalas av Herrljunga kommun, vilket inbegriper anläggande gata, gatubelysning och VA-ledningar. Kommunen får intäkter genom försäljning av fastigheter samt anslutningsavgifter. Principbeslut om markpris vid tomtförsäljning omprövas mot bakgrund av exploateringskostnaderna.

Mark / fastighetsbildning

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning inom mark som ägs av Herrljunga kommun belastar kommunen.

Plan- och bygglovsavgift

Kommunen får enl. 12 kap 9-11 §§ PBL ta ut kostnader för åtgärder som behövs för att upprätta detaljplaner genom s.k. planavgift. Vid bygglovsprövning inom planområdet ska plan- och bygglovsavgift enl. kommunens taxa tas ut för bygglovspliktiga åtgärder.

Övriga kostnader

Avgifter för anslutning till VA, fjärrvärme och bredband belastar fastighetsägaren. Anslutningskostnad betalas vid köp av fastigheterna enl. en av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Avgift för gatukostnad ska inte tas ut.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala ledningssystemet för VA, dagvatten, telefon och bredband samt till kommunens fjärrvärmenät. Verksamhetsområde för VA utökas så att planområdet ingår.

Fastigheter förses med anslutningspunkter för dricks-/spillvatten. Anslutningsavgifter debiteras enligt gällande taxa.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand lokalt så långt möjligt inom fastigheten genom att infiltreras. Marken kring byggnaderna ska möjliggöra infiltration. För dagvattenanläggningar inom kvartersmark svarar fastighetsägaren.

El, tele och bredband

Transformator som täcker områdets behov finns i området. Markförlagt ledningsnät för el, tele och bredband byggs ut i planområdet.

Gator och GC-vägar

Herrljunga kommun anlägger GATA för lokaltrafik och GC-VÄG inom planområdet på allmän platsmark. Huvudgata ska byggas ut med en körbar bredd av 6 m samt gång- och cykelbana om 3 m bredd parallellt med huvudgata på ett avstånd från denna av en meter med ett totalt vägområde på 11 m, lokalgata med en körbar bredd av 5 m och ett totalt vägområde av 6 m. Övriga GC-banor ska ha en bredd av 3 meter.

Parkeringar

Placering av nya parkeringsplatser inom fastigheterna skall ske i samråd med Plan-och byggenheten i samband med bygglovsprövningen. Placering och behov av antal nya p-platser för bil och cykel för förskola utreds i bygglovsskedet.

Naturområden

Befintlig naturmark skall bevaras så långt det är möjligt mellan utbyggnadsområden för nya bostäder. Områden med bestämmelse NATUR på plankartan får inte påverkas.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av Bygg- och miljöförvaltningen

Emil Hjalmarsson
Kommunarkitekt