



DETALJPLAN

Vreta 13:1 m.fl.

Herrljunga kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

Granskningshandling
2019-10-16

HANDLINGAR

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Fastighetsförteckning



HERRLJUNGA KOMMUN

PLANENS UPPDRAG OCH SYFTE

Kommunstyrelsen beslutade 2019-03-18 §58 att ge bygg- och miljönämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Vreta 13:1 m.fl.

Bygg- och miljönämnden har 2019-03-27 §24 uppdragit åt Bygg-och miljöförvaltningen att påbörja planarbetet.

Syftet med planen är att pröva möjligheten att tillskapa ett nytt område för industri och verksamheter i anslutning till Ölltorps industriområde.

PLANPROCESSEN

Planändringen 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.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och kommer genomföras med ett standardförfarande. Bygg- och miljönämnden kan besluta om antagande.

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.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger norr om Herrljunga centralort i anslutning till ett befintligt industriområde i väster. Planområdet gränsar i norr till Vretavägen och i öster till Bitternvägen. Stora delar av planområdet utgörs idag av jordbruksmark.

Planområdets yta är cirka 79 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Stora delar av marken inom planområdet är privatägd. Herrljunga kommun har förvärvat delar av fastigheten Vreta 13:1. Förrättningen pågår parallellt med planprocessen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2017 är planområdet utpekad som utvecklingsområdet för industri. Området har valts ut bland annat på grund av att det är nära till befintlig industri och kan nyttja befintlig infrastruktur. Vidare bedöms inga särskilt värdefulla naturområden eller känsliga kulturmiljöer påverkas av föreslagen exploatering i det utpekade området.

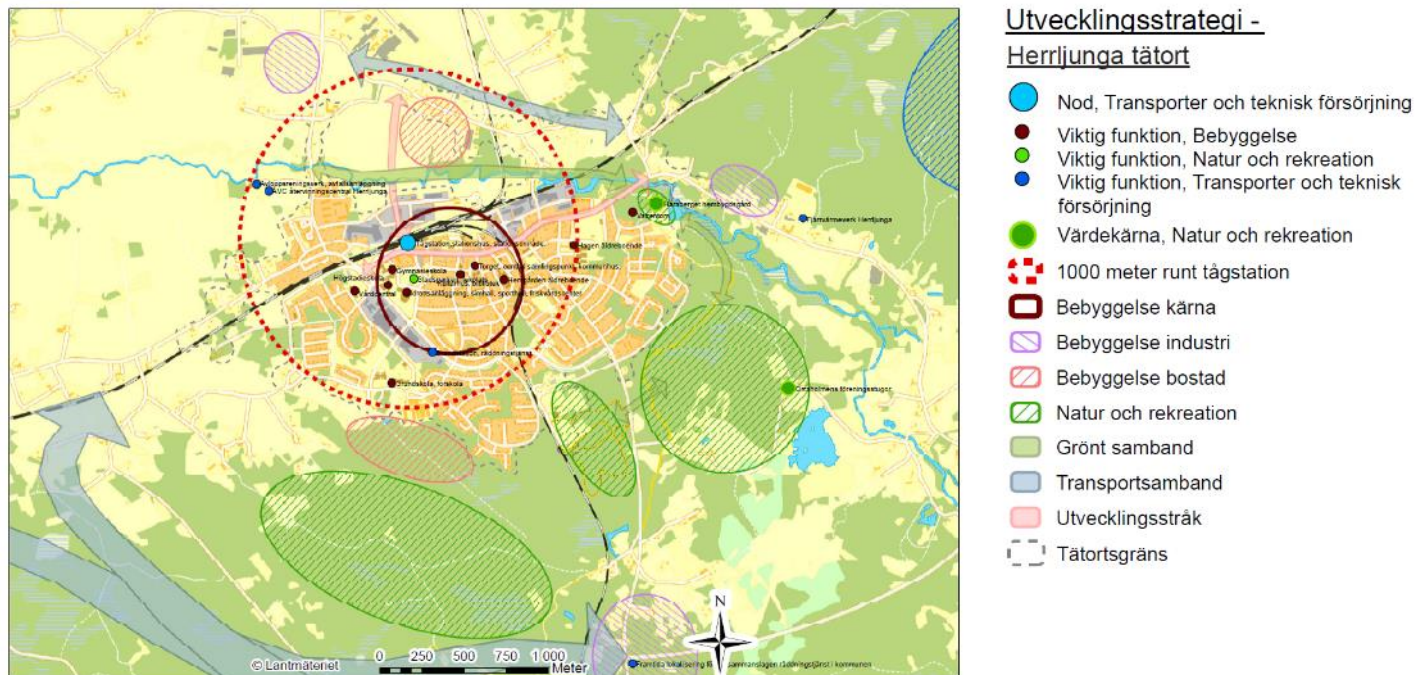


Bild 1. Utvecklingsstrategi – Herrljunga tätort. Herrljunga Översiktsplan, 2017

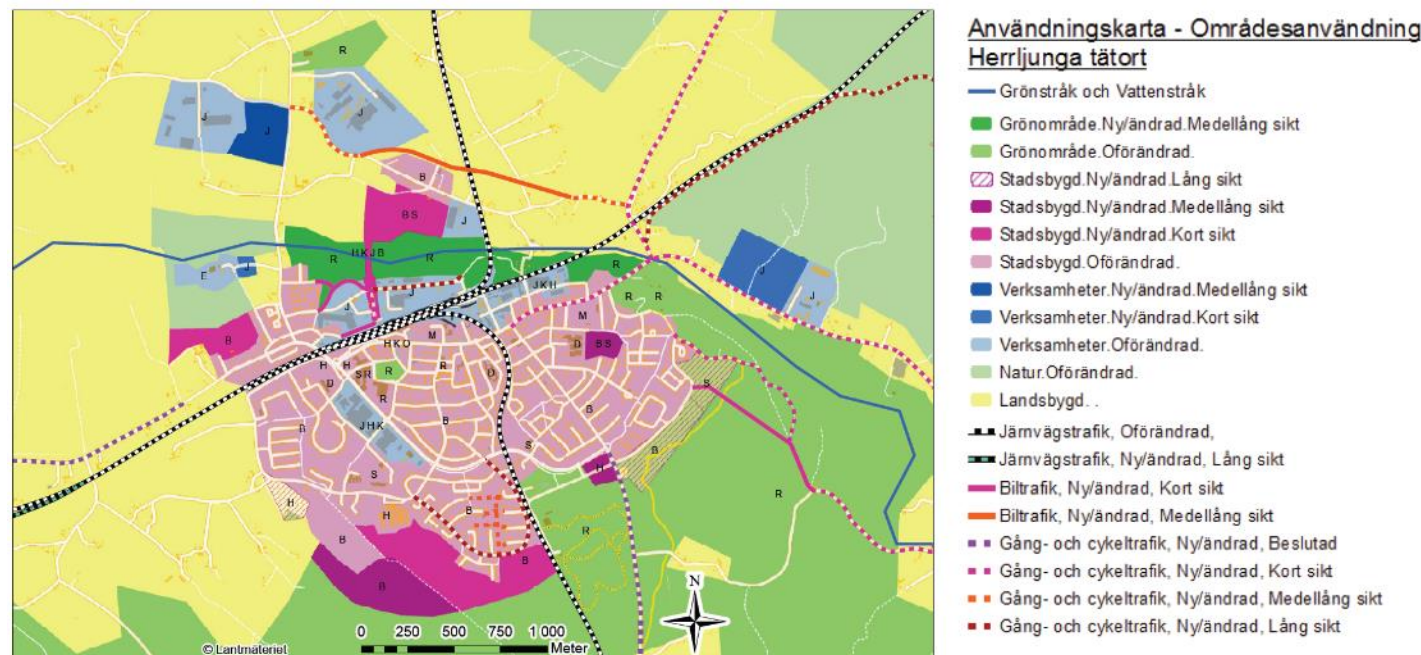


Bild 2. Användningskarta - Områdesanvändning – Herrljunga tätort. Herrljunga Översiktsplan, 2017

Detaljplaner

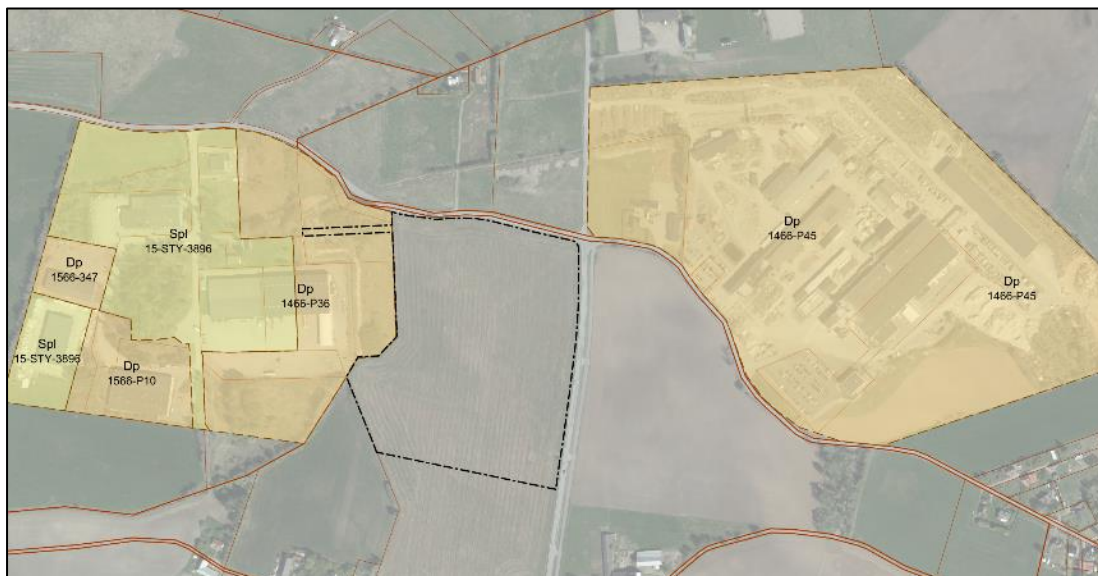


Bild 3. Omkringliggande detaljplaner, nytt planområde markerat med svart punkt-streckad linje, Ortofoto och detaljplaneytor från Lantmäteriet

Detaljplan för Industriområde Ölltorp

Detaljplan 1466-P36 *Detaljplan för Industriområde Ölltorp* (laga kraft 16-06-2003) ingår delvis i det nya planområdet. Syftet med planen var att möjliggöra en utökning av det redan planlagda verksamhetsområdet, samt möjliggöra en ytterligare en industrifastighet. De planlagda byggrätterna har inte exploateras fullt ut, inte heller har ledningarna dragits om exakt som planen föreslog. Däremot har en del anordningar för dagvattenhantering kommit till stånd. Det nya planförslaget överlappar 1466-P36 till viss del genom att förlänga den väg som tidigare avslutades i en vändplats. Det medför små delar av de områden tidigare planlagd för *J -Industri* samt *E₂ – Uppsamling av dagvatten* planläggs som GATA.

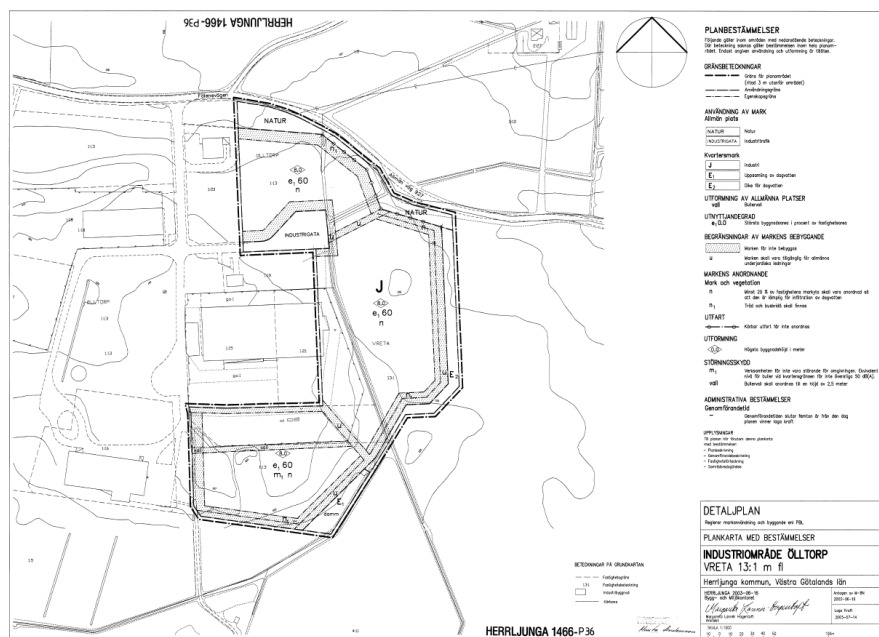


Bild 4. 1466-P36 Detaljplan för Industriområde Ölltorp

Övrig mark inom planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

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

Den föreslagna ändringen av markens användning kommer att medföra en viss ökning av trafiken i området. Ökningen är dock av en begränsad omfattning. Bedömningen är att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids (5 kap MB).

Ett nollalternativ, d.v.s. ingen planläggning av det aktuella området innebär att ingen exploatering sker på marken vilket hämmar möjligheten för nya verksamheter att etablera sig i Herrljunga vilket vore negativt för den lokala arbetsmarknaden.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Ytvatten, miljökvalitetsnorm

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

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

Föroreningshalten bedöms bli något högre efter planens genomförande då markytan idag utgörs av åkermark. Efter planerad exploatering kommer planområdet till största delen att utgöras av takytor, hårdgjorda ytor och gatumark. Dagvattnet från planområdet föreslås ledas till recipienten via infiltrations-/fördröjningsmagasin eller makadamdiken för att flödesbelastningen på utloppsdiket skall reduceras.

Här kommer föroreningshalterna att reduceras genom sedimentering varför planområdets påverkan på recipienten bedöms vara mycket marginell. Viss rening kommer även att ske i det 1,4 km långa öppna diket till Nossan.

Riksintresse

Området ligger inom MSA-område, stoppområde för höga objekt samt påverkansområde övrigt för Totalförsvarets militära del av Såtenäs Flottiljflygplats, Råda övningsflygplats. Kommunen gör bedömningen att riksintresset inte påverkas av planens genomförande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett befintligt industriområde Ölltorp. Planförslaget innebär en utökning av detta område. Bebyggelsen är i ett till två plan och är i de omkringliggande detaljplanerna reglerad till en högsta byggnadshöjd om 8 meter. Verksamheten som ligger i direkt anslutning till planområdets västra sida är ett åkeriföretag och på andra sidan korsningen Vretavägen/Bitternvägen ligger ett industriområde, på ett avstånd om cirka 250 meter.

Inom 200-500 meter, i både nord- och sydlig riktning, från planområdet finns det ett antal friliggande villor och gårdsmiljöer. På östra sidan Bitternvägen finns ytterligare ett industriområde.

Området planläggs för användningarna industri och verksamheter, betecknat *J Z* i plankartan. Ny industribebyggelse planläggs i stora delar av planområdet. Bebyggelsen regleras med en högsta byggnadshöjd om tio meter och tillåter en exploatering på 60 procent av fastighetsarean. Det möjliggör en maximal exploatering på omkring 33 850 kvadratmeter i byggnadsarea.

Natur

I dagsläget utgörs stora delar av planområdet av jordbruksmark. I blockdatabasen (Jordbruksverket) är områdena kategoriserade som "Åker". Delar av jordbruksmarken är sedan tidigare redan planlagd för industriändamål. I planområdets utkanter finns det till norr och söder områden med blandade löv- och barrträd, samt sly. Vegetationen i dessa områden fungerar som barriärer som visuellt avskärmar området. Delar av nämnd vegetation är i dagsläget planlagt för industriändamål.

I närheten av planområdet, i mitten av industriområdet Ölltorp, finns det en skogsdunge med huvudsakligen lövträd.

Stora delar av jordbruksmarken planläggs för industri- och verksamhetsändamål. De skogsdungar som finns i utkanten av planområdet och längs med Vretavägen/Bitternvägen planläggs som naturmark, både för att bidra till naturlig infiltration och rening av dagvatten samt för att utöka den befintliga visuella barriären av växtlighet.

Jordbruket är av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan lösas på ett tillfredställande sätt på annan mark. Kommunen har gjort avvägningen i översiktsplanen att aktuellt område är lämpligt för exploatering då det blir en naturlig utveckling av befintligt industriområde vilket samtidigt gör att befintlig infrastruktur till hög grad kan nyttjas. När området pekades ut i översiktsplanen så har det gjorts en avvägning där flera allmänna intressen har beaktats. Söder om centralorten begränsas utbyggnadsmöjligheterna av områden med höga natur- och kulturvärden samt av skogs- och rekreationsområden med idrottsanläggningar, elljusspår, stigar etc. Sydost om orten ligger Orraholmen, som är ett välbesökt friluftsområde där bland annat Natura 2000- området Orraholmen ingår. Sydväst om orten ligger Remmene, som är ett värdefullt odlingslandskap med en stor mängd fornlämningar och som också omfattar den störande verksamheten vid Remmene skjutfält. Utifrån dessa de andra alternativ bedöms därför en exploatering norr om centralorten som mest lämplig.

Att välja en alternativ plats skulle dessutom medför ytterligare ytbehov av exempelvis helt nya vägdragningar och det hade påverkat landskapsbilden i större utsträckning än vad det gör när liknande verksamheter samlokaliseras. Det föreslagna området binder ihop Ölltorps

industriområde med industriområdet till öster och skapar ett sammanhängande verksamhetsområde. Utifrån dessa faktorer gör kommunen bedömningen att exploatering av den aktuella jordbruksmarken är motiverad. Kommunens bedömning är att planförslaget följer översiktsplanens utvecklingsstrategi och riktlinjer för hållbar utveckling.

Kultur

Det finns ingen särskild kulturmiljö inom eller i anslutning till planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns det inga kända fornlämningar och ingen särskild arkeologisk utredning har genomförts. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Västra Götalands län ska kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

Närmsta fornlämning är Herrljunga 70:1 som ligger cirka 35 meter från planområdets norra gräns. Det är en lämning av en stenvalvsbro från medeltiden. Bron låg i den gamla vägbanan och den nya vägen ligger 5 meter norr om bron. Marken runt bron och den nya vägbanan har fyllts igen.

Söder om planområdet finns två fyndplatser som kategoriserats som Övrig kulturhistorisk lämning, Herrljunga 64:1 och Herrljunga 67:1. Herrljunga 64:1 är en tunnackig håleggad flintyxa och Herrljunga 67:1 är en flintskära.

Parallellt med planprocessen genomförs en arkeologisk utredning. Fältarbetet resulterade i att inga nya fornlämningar hittades på platsen och inga vidare insatser bedöms vara nödvändiga.



Bild 5. Fornlämningar, nytt planområde markerat med svart punkt-streckad linje,

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Åkeriet, som gränsar till planområdet i väster, är utpekad som ett potentiellt förorenat område med riskklass 4 (liten risk) med preciseringen *Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier*.

Betong- och cementindustrin på andra sidan korsningen Vretavägen/Bitternvägen, är utpekad som ett potentiellt förorenat område med riskklass 4 (liten risk) med preciseringen *Betong- och cementindustri*.

Kommunens bedömning är att de potentiellt förorenade områdena inte påverkar eller påverkas av detaljplaneförslaget.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö. Om grävning i förorenade massor ska äga rum ska en anmälan om detta, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten

Gator och trafik

Tillfarten till industriområdet Ölltorp sker i dagsläget från Vretavägen i norr. Vretavägen ansluter i sin tur till Bitternvägen. Bitternvägen ansluter till länsväg 181 cirka 1 kilometer söderut. Längs Bitternvägen finns en separat gång- och cykelväg som löper från Herrljunga tätort till korsningen Vretavägen/Bitternvägen.

Planförslaget innebär en ny utfart mot Bitternvägen. Den nya vägen avslutas med en vändplats vid planområdets norra gräns.

Gatuområdet planläggs 13 meter brett för att även inrymma en smalare GC-väg.

En separat gång- och cykelväg planläggs i den norra delen av området som leder ut mot det befintliga industriområdet till väster. GC-vägen kopplas ihop med resterande gatuområde i höjd med vändplanen.

Trafikökning

Trafikverkets trafikalstringverktyg har använts för att uppskatta ökningen av resor till och från området vid planens genomförande. I dagsläget är det inte känt vilka verksamheter som kommer att etableras här, vilket gör att det finns en viss osäkerhet i beräkningsmetoden. De kringliggande verksamheterna har ungefär samma totala byggnadsyta som planförslaget och har totalt strax under 100 stycken anställda. I trafikalstringsverktyget utgår därför kommunen ifrån att det högt räknat kommer vara 150 anställda.

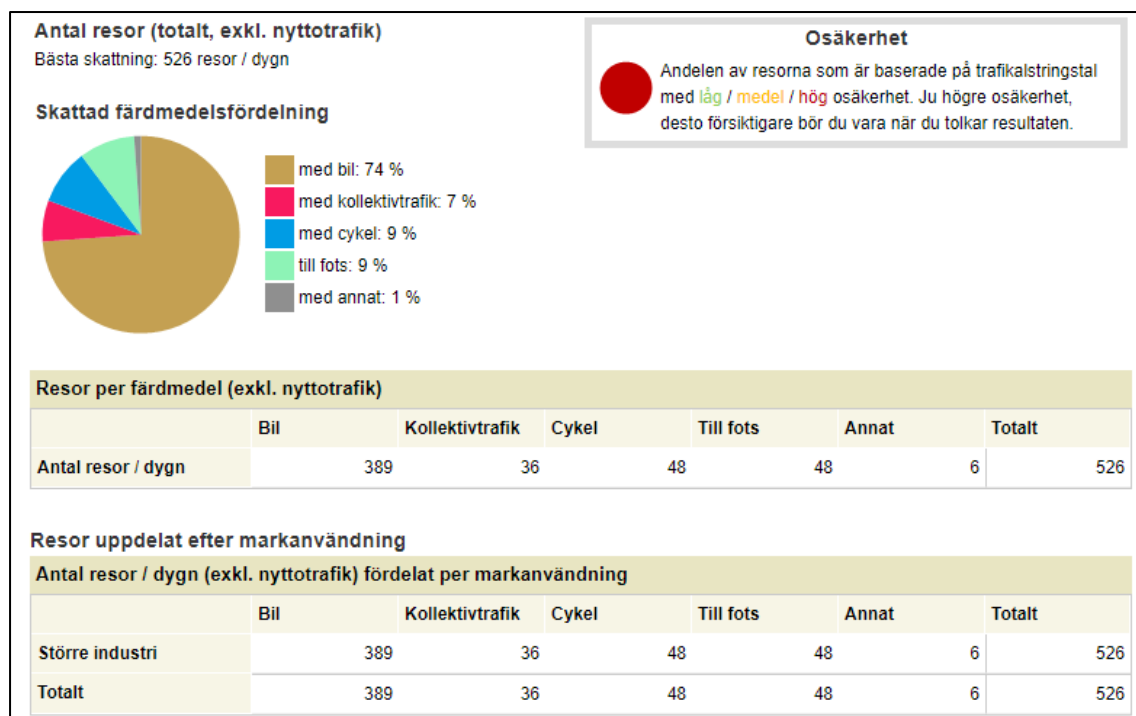


Bild 6. Resultat av Trafikverkets trafikalstringsverktyg

Allmänna ledningar

Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala ledningssystemet för VA, fiber samt till kommunens fjärrvärmenät.

Två områden för markreservat för allmännyttiga ledningar planläggs för tillkommande el- och VA ledningar till området. Utöver detta läggs ledningar inom användning GATA.

I planområdets västra gräns ligger det en kopparledning som ägs av Skanova. Områdets planläggs med prickmark. Då ledningen i dagsläget endast används väldigt lite och inom en snar framtid sannolikt kommer ersättas av helt av fiber görs bedömningen att ledningen ej bör skyddas i plan genom t.ex. markreservat.

Parkering

Respektive verksamhet ansvarar för att lösa tillräckligt parkeringskapacitet inom respektive fastighet. Detta hanteras i bygglovet.

Risker och buller

Buller

Området är i begränsad omfattning utsatt för vägbuller från Vretavägen och Bitternvägen samt tågbuller från järnvägen. Några värden för omgivningsbuller redovisas inte då detaljplanen inte innefattar några bostäder.

Enligt 8 kap 4§ PBL ska ett byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om skydd mot buller. Avseende skydd mot buller ska, enligt 3 kap 13 PBF, byggnadsverk vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att buller, som uppfattas av användarna eller andra personer i närheten av byggnadsverket, ligger på en nivå som inte

medför en oacceptabel risk för dessa personers hälsa och som möjliggör sömn, vila eller arbete under tillfredsställande förhållanden

Trafik

Ett bebyggelsefritt område på minst 20 meter planläggs från Bitternvägen och Vretavägen för att minska risken för avåkningsolyckor, markerad med bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad* i plankartan

Den planerade cykelvägen kommer medföra att cyklister och gående kommer behöva korsa Bitternvägen för att fortsätta resa längs GC-vägen för att komma in och ut ur området. Detta kan medföra en ökad trafiksäkerhetsrisk. Kommunen gör dock bedömningen att den relativt låga ÅDT:n (1000-2000 fordon per dygn) i kombinationen med fri sikt på över 150 meter i båda riktningarna gör att risken anses vara låg. Hastigheten för vägen är 70 km/h. Vid planeringen av den nya infarten till området är det viktigt att oskyddade trafikanter tas i beaktning.

Markförhållanden

Den största delen av planområdet består av postglacial sand, medan en liten del av planområdets västra del består av glacial lera. Marken är relativt flack och dess lägsta, punkt på cirka 104 meter över nollplanet, finns i det sydvästra hörnet som sedan sakta ökar, upp till cirka 108 meter över nollplanet, i det nordöstra hörnet. Det finns ingen känd risk för ras eller skred i området. Herrljunga tätort är lågriskområde för radon.

Innan exploatering kommer noggrannare geoteknisk undersökning krävas för att avgöra den bäst lämpade grundläggningsmetoden baserat på byggnadernas exakta läge och utformning.

Marken har hög genomsläpplighet och har delvis nära till grundvattnet. Dagvatten föreslås huvudsakligen ledas till det befintliga dagvattendike som finns till väster om planområdet. Utöver det föreslås det i detaljplaneförslaget att maximalt 80 procent av marken får hårdgöras, b₁.

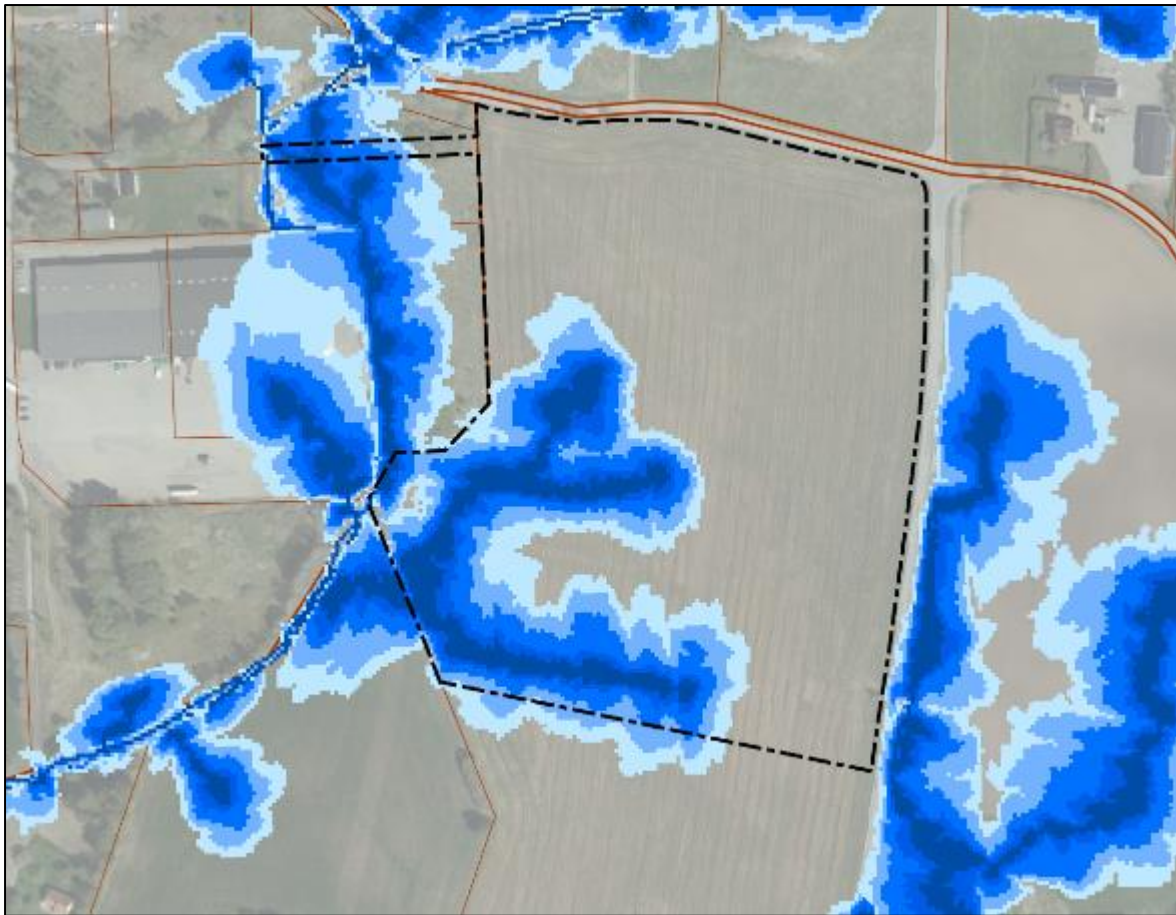


Bild 7. Markfuktighetskarta där blå färg visar områden som förväntas ha högre markfuktighet. Baserad på NH-data. Markfuktighetskartan, Metria

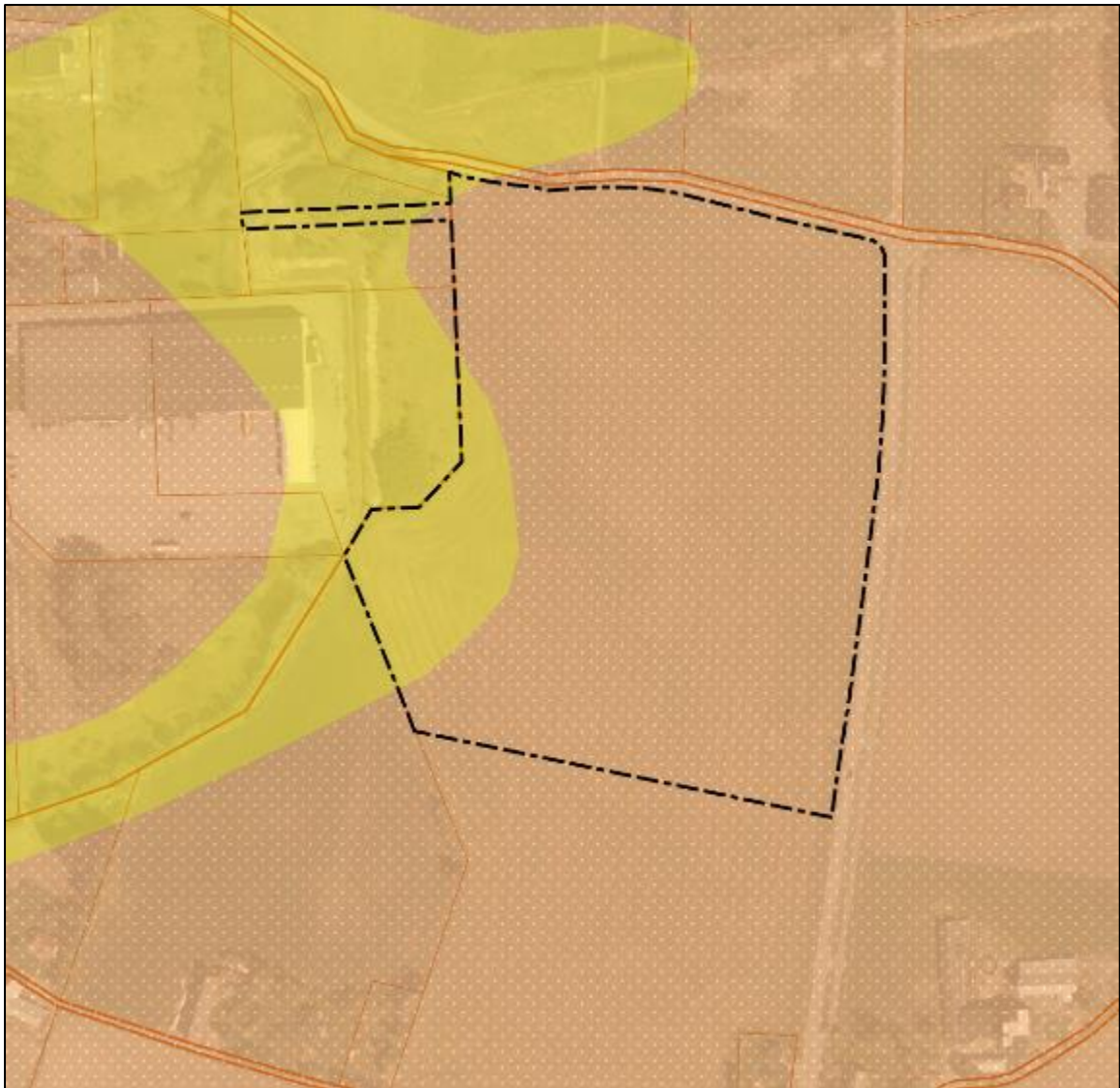
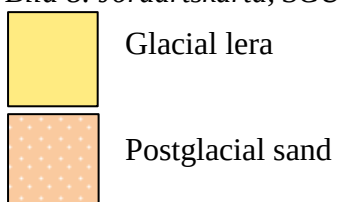


Bild 8. Jordartskarta, SGU.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR, HUVUDMANNASKAP

Beskrivningen av genomförandefrågor har inte någon rättsverkan. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamma anläggningar för avlopp med mera regleras genom respektive speciallag.

Tidplan-planprocessen

Planen genomförs med standardförfarande

Samråd: sommar 2019
Granskning: september-oktober 2019
Antagande: november- december 2019

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

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

Anläggning	Anläggningens ägare	Genomförande-ansvarig	Driftsansvarig
Allmän platsmark			
Gata, gc-väg	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun
Kvartersmark JZ			
Byggnad, mark	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Ledningar			
VA-ledningar	Herrljunga Vatten AB	Herrljunga Vatten AB	Herrljunga Vatten AB
El	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB
Bredband	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Fastighetsägare och rättighetshavare intill planområdet framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning regleras inte i detaljplanen utan här ges endast rekommendationer baserat på planförslagets syfte. De är således inte juridisk bindande utan följande text är endast rekommendationer utifrån planens utformning. Under tiden för planarbetet pågår lantmäteriförrättning för de delar av Vreta 13:1>5 som förvärvats av Herrljunga kommun. När den pågående lantmäteriförrättningen är genomförd kommer plangränsens justeras för att passa de nya fastighetsgränserna innan detaljplanen antas.

De delar av Vreta 13:1>5 som planläggs föreslås övergå till Ölltorp 1:22 i pågående förrättning. Vid framtida exploatering kommer det i takt med att området exploateras styckas av till enskilda fastigheter. Kommunen initierar lantmäteriförrättningen som bekostas av exploatören.

Då det i nuläget inte är känt exakt vilka verksamheter som kommer etablera sig i området i så ges inget förslag på antalet tillkommande fastigheter eller deras storlek. I förhållande till omkringsliggande verksamheters storlek räknar kommunen med ungefär 3-4 nya fastigheter.

Ledningsrätt och markreservat

I gräns mellan Vreta 13:1>5 och Vreta 4:11>2 finns en kopparledning som ägs av Skanova.. Då ledningen i dagsläget endast används väldigt lite och inom en snar framtid sannolikt kommer ersättas av helt av fiber görs bedömningen att ledningen ej bör skyddas i plan genom t.ex. markreservat.

Två markreservat planläggs för att tillgodose behovet av VA- och el inom området. För att försäkra ledningarnas skydds föreslås att en ledningsrätt tillskapas via lantmäteriförrättning. Kommunen initierar lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Mark / fastighetsbildning

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning i samband med detaljplanearbetet belastar Herrljunga kommun.

Plan- och bygglovavgift

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 exploatören. Anslutningskostnad betalas vid köp av fastigheterna enl. en av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsledningar går i dagsläget väster om planområdet. Exploatering av området kräver att VA-nätet byggs ut in i det nya området och ansluts till det befintliga VA-nätet.

Dagvatten

För dagvattenanläggningar inom kvartersmark svarar fastighetsägaren. Max 80% av fastighetens yta får hårdgöras för att möjliggöra naturlig infiltration

En dagvattenutredning har tagits fram av Vara Markkonsult AB som visar på eventuella lösningar för att hantera dagvattnet. För att dagvattenet ska kunna hanteras lokalt utan att belasta det befintliga VA-nätet till för hög grad, föreslås därför att kombinerade utjämnings- och perkolationsmagasin angörs inom området.

Exakt placering och metod för dagvattenfördröjning beslutas i samråd med Herrljunga Vatten innan exploatering.

El, tele och bredband

Herrljunga elektriska AB är ledningsägare för elledningarna som går genom den befintliga delen av Ölltorps industriområdet. Vid exploatering av planförslaget behöver elnätet byggas ut. I plankartan läggs två områden för prickmark för att förbereda för ny ledningsdragning. I senare skede anläggs transformatorstationer för de tillkommande fastigheternas behov

Parkeringar

Placering av nya parkeringsplatser på fastigheten skall ske i samråd med Plan- och byggheten i samband med bygglovsprövningen.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av Metria AB (planarkitekt Viktor Ljungström och planarkitekt Sofia Ljungquist), kommunarkitekt Emil Hjalmarsson med Lena-Britt Björklund som administrativt stöd. Bygg- och miljöförvaltningen Herrljunga kommun.