



DETALJPLAN

Ljung 3:27 m.fl.

Herrljunga kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

Samrådshandling
2021-12-06

HANDLINGAR

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Fastighetsförteckning



HERRLJUNGA KOMMUN

PLANENS UPPDRAG OCH SYFTE

Pipelife Sverige AB i Ljung har behov av att utöka sin befintliga industri till angränsande fastigheter. Kommunstyrelsen beslutade 2020-09-21 att ge Bygg- och miljönämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Ljung 1 :17, 1 :205 med flera för verksamheter, kontor, bostäder.

Syftet med detaljplanen är att planlägga delar av fastigheterna Ljung 3:27, Ljung 3:3, Ljung 1:17, Ljung 1:205, Ljung 1:206, Ljung 3:14 och Ljung 21:1 för industriändamål. Stora delar av området är sedan tidigare planlagt för detta medan andra delar i dagsläget är skogsmark. Vidare är syftet med planen att möjliggöra en ny fastighetsindelning för de ingående fastigheterna.

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 enligt PBL (2010:900), SFS 2014:900. 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 cirka ligger i Ljung i Herrljunga kommun och är cirka 30 hektar stort. Planområdet utgörs huvudsakligen av industribebyggelse, samt vissa delar skogsmark.

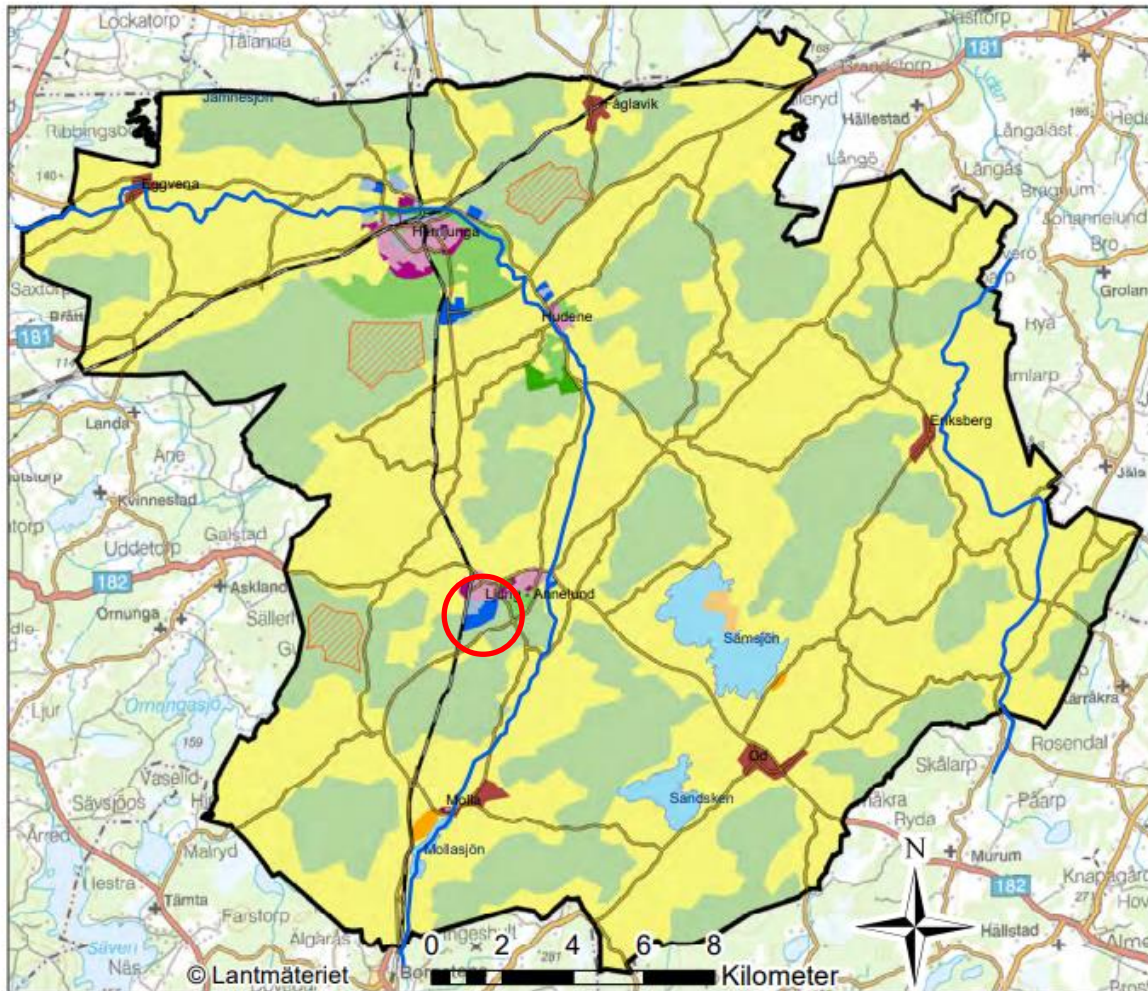
Markägoförhållanden

Exploatör Pipelife AB äger huvuddelen av de fastigheter som ingår i planområdet. Herrljunga kommun äger fastigheten Ljung 1:17 som delvis ingår i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2017 är planområdet utpekad för verksamheter. Vidare finns inga särskilt värdefulla naturområden eller känsliga kulturmiljöer påverkas av föreslagen exploatering i det utpekade området.



Användningskarta - Områdesanvändning

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| — Grönstråk och Vattenstråk | ■ Stadsbygd.Ny/ändrad |
| ■ Grönområde.Ny/ändrad | ■ Stadsbygd.Oförändrad |
| ■ Grönområde.Oförändrad | ■ Vattenområde. |
| ■ Landsbygd, By. | ■ Verksamheter.Ny/ändrad |
| ■ Landsbygd, LIS.Ny/ändrad | ■ Verksamheter.Oförändrad |
| ■ Landsbygd, LIS.Oförändrad | ■ Vindbruk. |
| ■ Landsbygd. | |
| ■ Natur.Oförändrad | |

Bild 1. Användningskarta. Herrljunga Översiktsplan, 2017

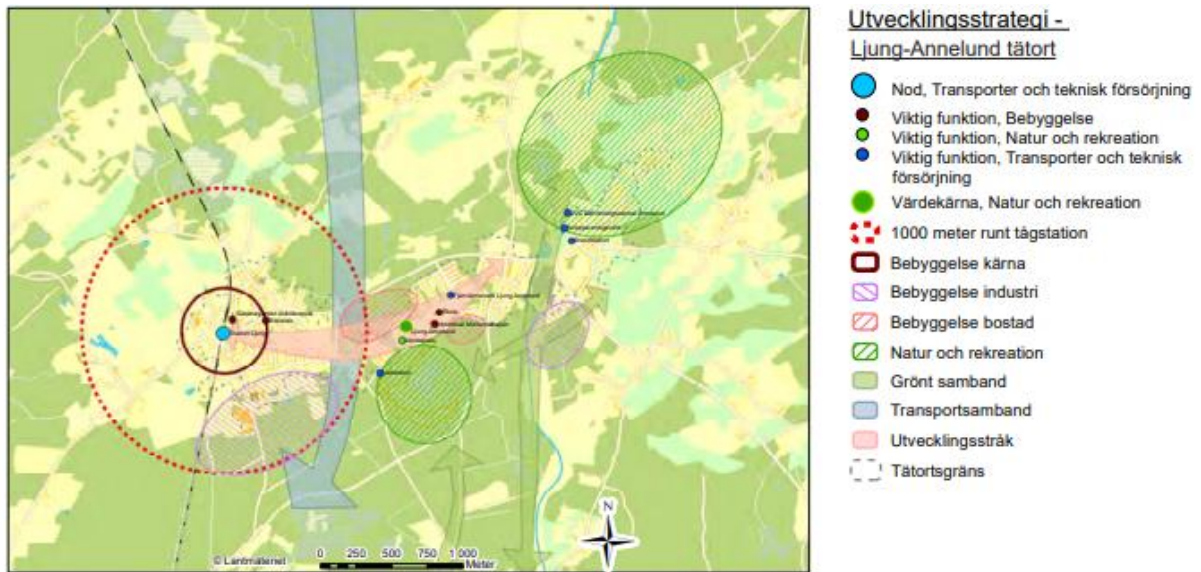


Bild 2. Utvecklingsstrategi – Ljung-Annalund tätort. Herrljunga Översiktsplan, 2017

Detaljplaner

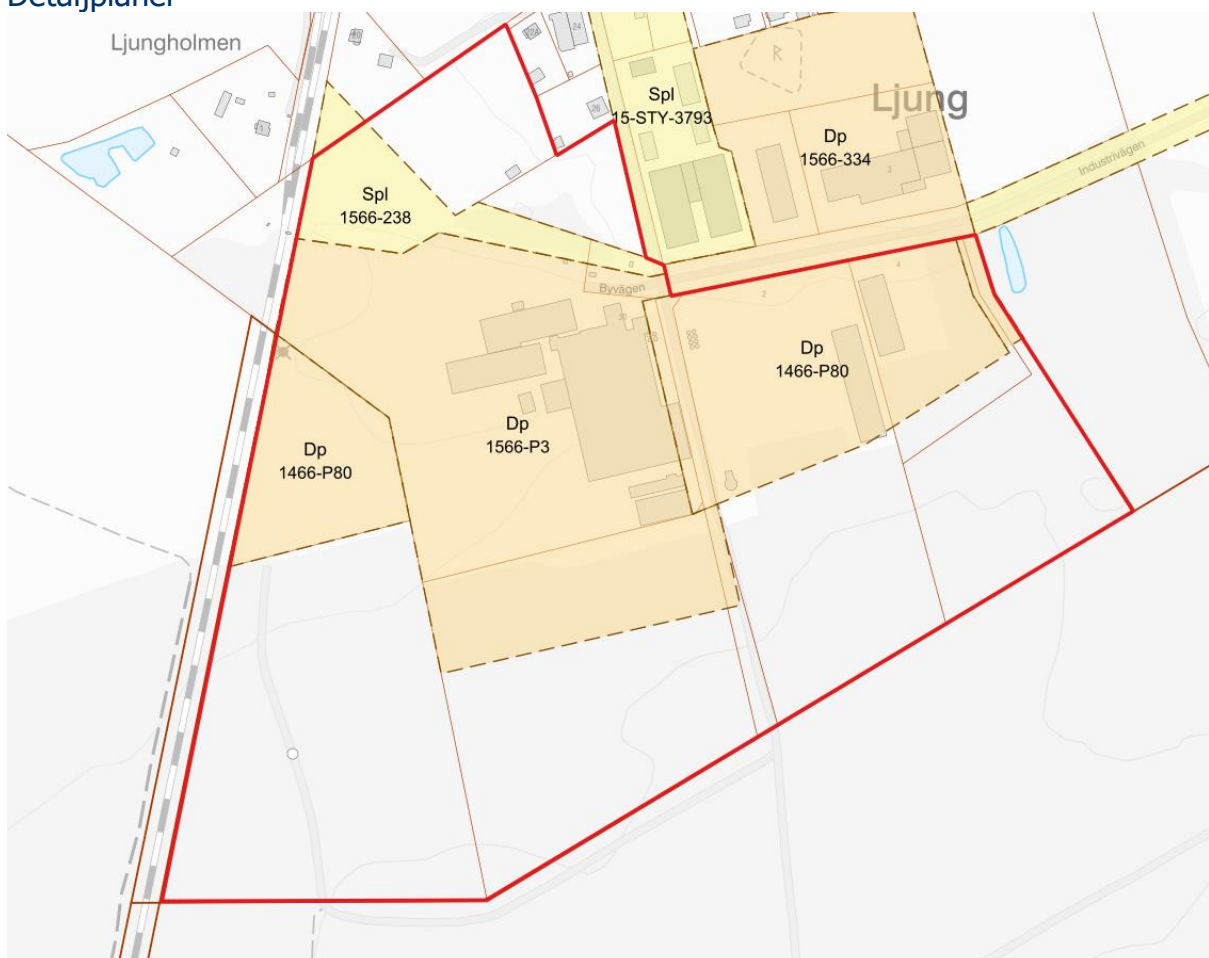


Bild 3. Omkringliggande detaljplaner, nytt planområde markerat med röd linje,

SPL 1566–238 Ljung Västergården 3:3 m fl

Den äldsta berörda planen är ändring av stadsplanen 1566–238. Den planen antogs 1986 och planlade fastigheten Ljung 3:27 (nuvarande beteckning) främst för industriändamål samt ett kommunalt gatunät, samt ett parkområde med fördröjning i planområdets norra del. Utöver den del av SPL 1566–238 som ligger på fastigheten Ljung 1:8 så upphäver planförslaget planen i sin helhet.



Bild 4. 1566-238 Ljung Västergården 3:3 m fl

DP 1566–334 Detaljplan för Ljung Mellangården

1566–334 Detaljplan för Ljung Mellangården som vann laga kraft 1993-02-22 påverkas i begränsad del av det nya planförslaget. 1566–334 innefattar de nuvarande fastigheterna Ljung 1:205, 1:206 samt 1:17, men endast den del som ligger på 1:17 har ej upphävts av senare detaljplaner. Planförslaget upphäver den del av DP 1566-334 som kvarstår på Ljung 1:17.

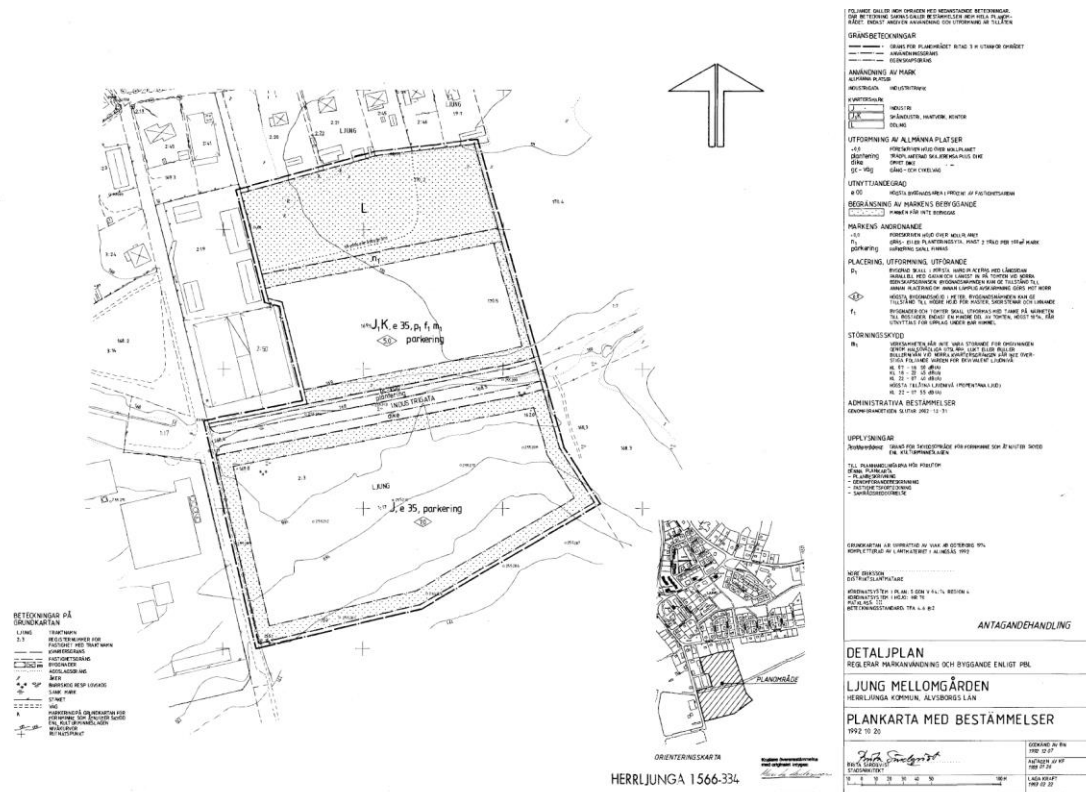


Bild 5. 1566-334 Detaljplan för Ljung Mellangården

DP 1566-P3 Detaljplan för Ljung 3:27

1556-P3 ersatte i stort den del av SPL 1556-238 som omfattas av det nya planförslaget. Det interna kommunala gatunätet plockades bort och större delen av Ljung 3:27 planlades för industriändamål., undantaget parkmarken från SPL 1556-238 som är gällande än idag. Planförslaget upphäver planen i sin helhet.

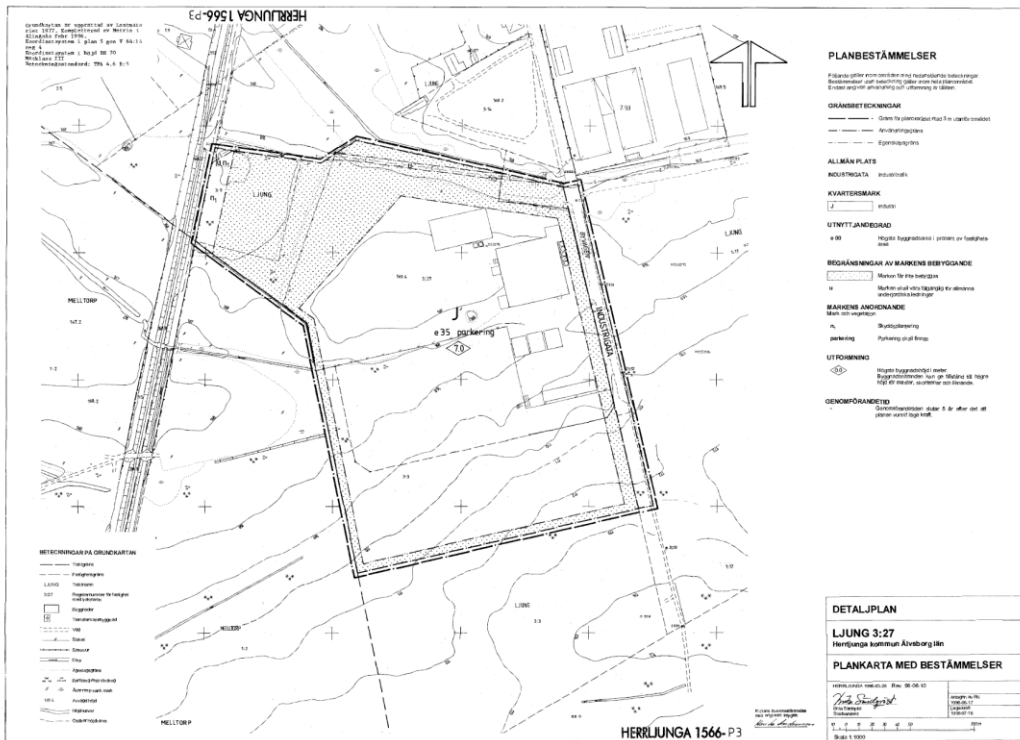


Bild 6. 1566-P3 Detaljplan för Ljung 3:27

DP 1566–P80 Detaljplan för del av Ljung 3:27 och Ljung 1:17

1566–P80 ersatte de delar av DP 1566–334 som berörde Ljung 1:205 och 1:206. Flertalet användningar lades till (kontor, handel utom livsmedel, jordbruks/skogsbruk) och byggrätten ökades från 35% till 70%. Detaljplanen planlade även en del av Ljung 3:27 för industriändamål som ej var planlagd sedan tidigare. Planförslaget upphäver planen i sin helhet.

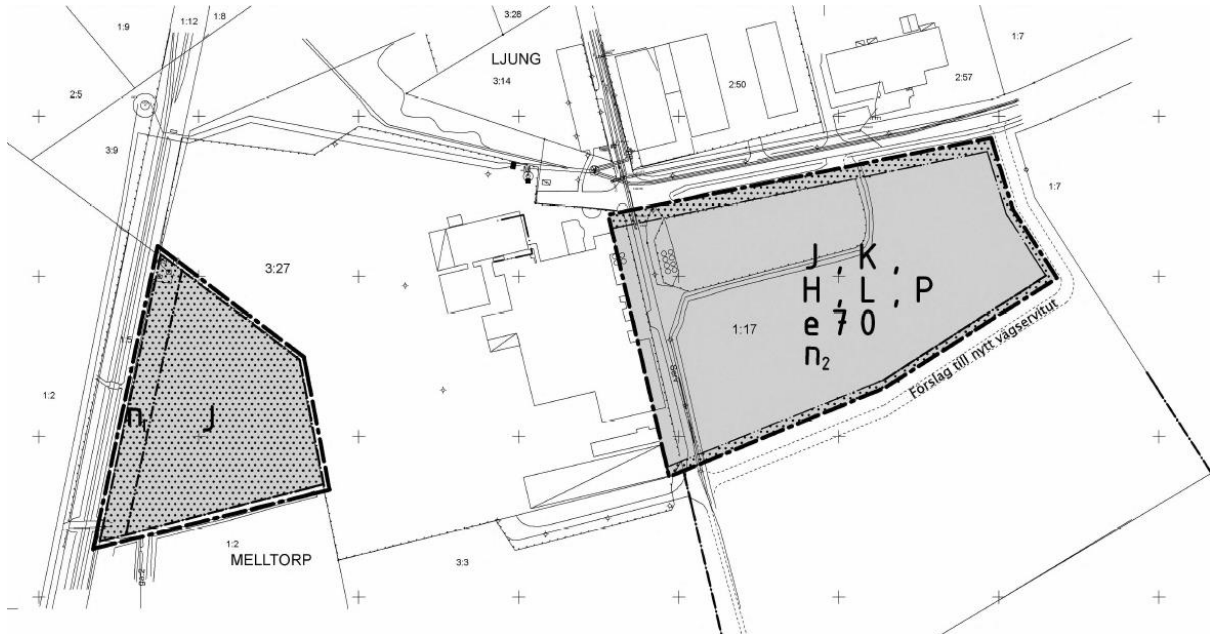


Bild 7. 1566–P80 Detaljplan för del av Ljung 3:27 och Ljung 1:17

Övrig mark inom planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

Undersökning

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att en strategisk miljöbedömning måste göras.

Bedömningen grundas på följande:

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Inga särskilt skyddade områden berörs.
- Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas av detaljplanens genomförande.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan på kulturmiljö och naturmiljö.
- Detaljplanen reglerar de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Fortsatt strategisk miljöbedömning bedöms ej behövas.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Ytvatten, miljökvalitetsnorm

Dagvattnet från Ljung bedöms avledas till recipienten Änskån (Kyllingsån).

Vattenförekomsten Änskån - Grude till Baggebol har måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen uppnår *ej god*.

I dagsläget är norra delen av planområdet hårdgjord medan den södra delen är naturmark. Föroreningshalten bedöms bli något högre efter planens genomförande i och med att även denna yta till stor del hårdgörs. Dagvattnet från planområdet föreslås ledas till recipienten via infiltrations-/fördröjningsmagasin eller makadamdiken för att flödesbelastningen på utloppsdiket skall reduceras till en nivå där det ej överstiger befintliga flöden.

En bedömning av dagvattnets föroreningshalt gjord utifrån databasen till recipient och dagvattenmodellen Storm Tac visar på delvis ökade föroreningsbelastningar från området när planområdets södra del exploateras. I planförslaget föreslås dagvattendammar och dike som kan användas för att rena och fördröja dagvattnet inom planområdet innan det leds vidare. Viss rening kommer även att ske i det två km långa öppna diket till Änskån.

Riksintresse

Området ligger i utkanten av MSA-områden för både Landvetter och Trollhättans flygplatser. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Även järnvägen precis väster om planområdet, Älvsborgsbanan, är ett riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Fastigheterna Ljung 3:27, 1:205 och 1:206 är i dagsläget redan bebyggda för Pipelifes Industri. Under 2021 pågår en expansion inom dessa fastigheter för att mer än fördubbla den tillgängliga byggnadsytan med nya lokaler för bland annat produktion och lager. Pipelife avser att utöka sin verksamhet på platsen och har därför behov av större lokaler.

Utöver detta har Pipelife förvärvat delar av fastigheterna Ljung 3:3, 1:17 samt 21:1 för att delvis ersätta den upplagsyta som tas i anspråk av de nya exploateringarna, men även säkerställa den långsiktiga markförsörjningen för verksamheten. Den befintliga bebyggelsen utgör cirka 16 000 m² byggnadsarea och den planerade utbyggnaden motsvarar cirka 25 000 m² byggnadsarea.



Bild 8. Skiss över områdets framtida disposition. Nya byggnader markerade i grönt

Byggrätterna i området delas in i fyra delområden där högsta byggnadsarea är 70% fastighetsarean inom egenskapsområdet. Höjden i dessa områden regleras till 18 meter i nockhöjd och 25 meter i totalhöjd.

Natur

På den norra delen av fastigheten Ljung 3:27 finns idag ett oexploaterat område med som bevuxet med gräs, sly och enstaka träd. Genom området går även ett dagvattendike. Delar av detta område är i den gällande planen SPL 1566–238 är planlagd som *Allmän plats – park* samt med egenskapsbestämmelsen *fördröjning*. Detta område bedöms inte utgöra allmän plats i praktiken, och ingår i industrifastigheten Ljung 3:27. Därför planläggs även denna yta som kvartersmark *J- Industri*. Ingen byggrätt ges på detta område. Inom 30 meter från planområdets norra gräns regleras att markytan ej får hårdgöras.

Kultur

Det finns ingen särskilt värdefull kulturmiljö inom eller i anslutning till planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Skulle ny fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Västra Götalands län ska kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

Förorenad mark

Den aktuella verksamheten är utpekad som ett potentiellt förorenat område. Verksamheten är definierad som riskklass 4 – Liten risk, tillverkning av plast, polyester.

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 miljöfarligverksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten

Gator och trafik

Området nås idag via en infart vid korsningen mellan Industrivägen och Byvägen. Denna infart i huvudsak även användas i fortsättningen. Genom planområdet finns det ett servitut för ägo- och skogstransporter som belastar fastigheten Ljung 1:17 till förmån Ljung 21:1 (tidigare Melltorp 1:2). Denna väg går sedan även till en gemensamhetsanläggning som ligger på fastigheterna Ljung 21:1 och Vesene 1:10. Genom de markförvärv som exploatör har gjort finns inte längre behovet av detta servitut eller gemensamhetsanläggning kvar, och denna väg kommer endast vara kvar för transporter till och från industriområdet.

Trafikökning

I dagsläget har verksamheten cirka 115 anställda i Ljung. Då produktionen pågår dygnet runt större delen av året vilket gör att trafiken är utspridd över hela dygnet. I och med den planerade utökningen förväntas antalet anställda öka till cirka 220.

Den tunga trafiken beräknas i dagsläget uppgå till cirka 28 transporter per dygn. Huvuddelen av dessa förväntas nå området via Mollavägen/Industrivägen. Enligt NVDB är ÅDT för Mollavägen för tung trafik mellan 26-50. Det skulle innebära att huvuddelen av de tunga transporterna som passerar denna sträcka är till Pipelifes verksamhet.

Exploateringen förväntas således medföra en relativt stor procentuell ökning, men från väldigt låga nivåer.

Allmänna ledningar

Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala ledningssystemet för VA och fiber. Genom området skapas ett markreservat för allmännyttiga ledningar för att skydda de elledningar som går genom området.

Parkering

Parkering sker i dagsläget på fastigheten Ljung 3:14. Respektive verksamhet ansvarar för att lösa tillräcklig parkeringskapacitet inom respektive fastighet. Detta hanteras i bygglovet.

Risker och buller

Buller

Området är i begränsad omfattning utsatt för buller främst från järnvägen väster om planområdet. 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.

Plastbearbetande industri är en relativt tyst verksamhet och buller uppstår främst från ventilationsfläktar och tunga transporter till och från området. Avståndet mellan produktionslokalerna och närmsta bostadshus gör att störande buller ej bedöms uppstå.

Skyddsavstånd

I Boverkets skrift "Bättre plats för arbete" (Boverket med flera, 1995) finns riktvärdet att en plastbearbetande industri ha ett skyddsavstånd på 200 meter till närmaste bostad (denna text är upphävd då den hänvisar till äldre lagstiftning men bedöms fortfarande kunna användas som kunskapsunderlag). Avståndet mellan produktionslokalerna och närmsta bostad är mellan 200-230 meter.

Trafik

Precis väster om planområdet går järnvägen vilket utgör en riskkälla inom området närmast spåret. Inom 30 meter från spårmiten tillåts ingen ny bebyggelse. Inom detta område ska endast verksamhet där människor endast vistas tillfälligt. Inom den berörda delen av Ljung 3:27 kommer ytan närmast järnvägen fortsatt nyttjas för upplag. Den del av Ljung 21:1 som intill järnvägen planläggs för fördröjningsdammar vilket innebär att människor i regel inte kommer vistas där. Planförslaget bedöms således inte medföra någon särskild risk för människors hälsa.

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av i den norra delen av planområdet av isälvs sediment, och i den södra halvan av sandig morän. Det finns ingen känd risk för erosion eller ras eller skred och området är väldigt flackt. En geologisk undersökning gjordes i samband med den tidigare planläggningen där de geotekniska förhållandena bedöms vara mycket goda.

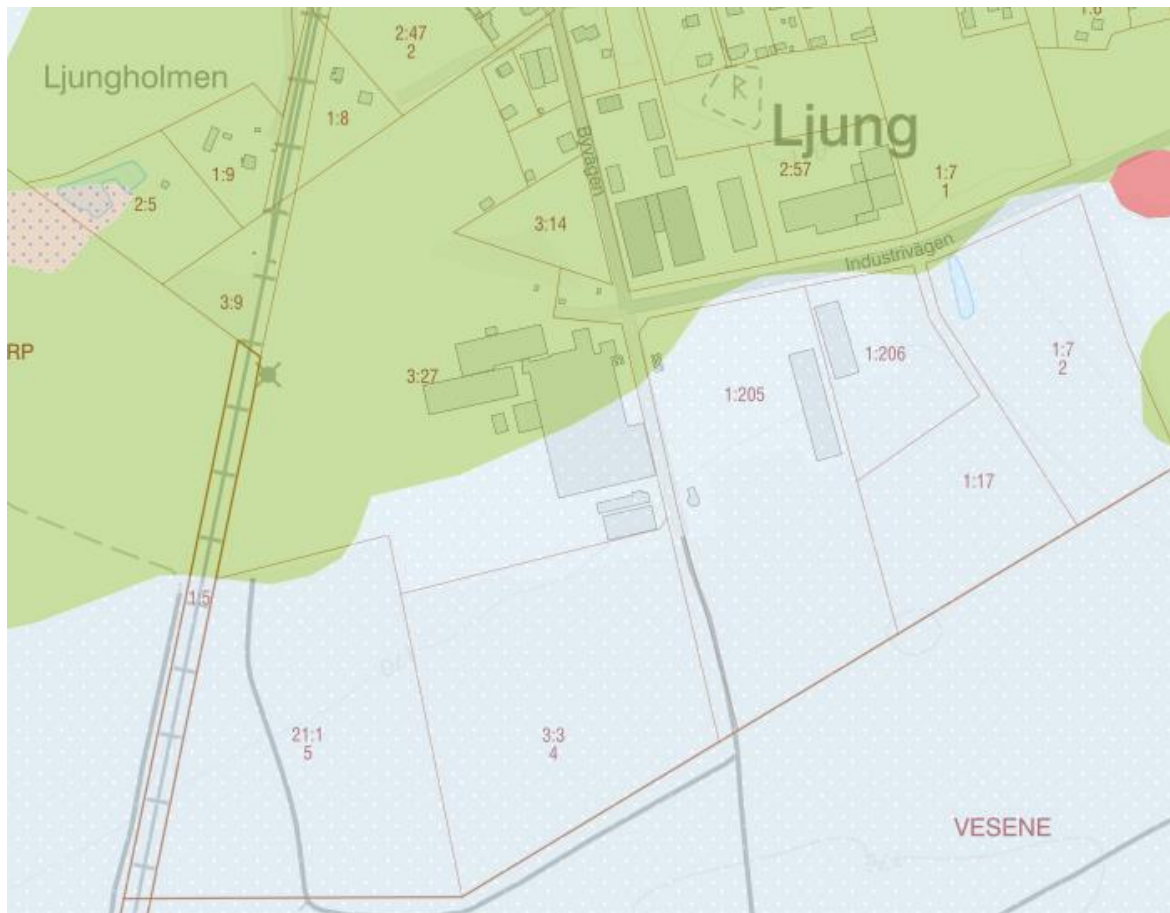


Bild 9. Jordartskarta, SGU.

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: kvartal 4 2021

Granskning: kvartal 1 2022

Antagande: kvartal 2 2022

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 plats GATA			
Gata	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun
Kvartersmark J			
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.

Tre delar av den kommunägda fastigheten Ljung 1:17 planläggs som kvartersmark för industriändamål. Två av detta, Lott A och B, avses förvärvas av exploatör och genom lantmäteriförrättning överförs till fastigheterna Ljung 3:27 respektive Ljung 1:205. I det fall exploatör även väljer att förvärva Lott C föreslås den överförs till Ljung 206 men kan också komma att utgöra en fristående fastighet.

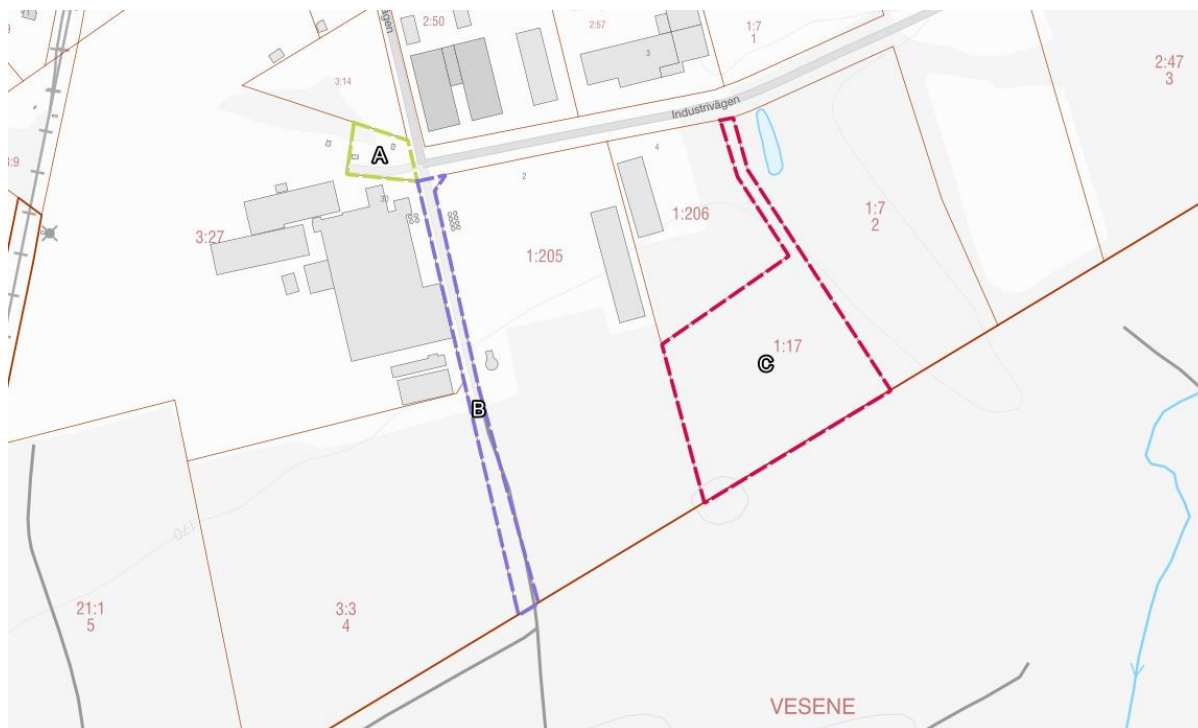


Bild 11. Delar av Ljung 1:17 som föreslås övergå till andra fastigheter.

Lott	Area m ²	Nuvarande fastighet	Föreslagen fastighet
A	1721	Ljung 1:17	Ljung 3:27
B	4213	Ljung 1:17	Ljung 1:205
C	19924	Ljung 1:17	Ljung 1:206 eller nybildad fastighet

Ledningsrätt och markreservat

I planförslaget planläggs ett markreservat för allmännyttiga ledningar för att skydda de elledningar som går genom området. Markreservatet planläggs 5 meter brett. Utöver markreservatet ansvarar och bekostar ledningsägaren ansökan om lämplig rättighet.

Upphävande av servitut och gemensamhetsanläggning

Genom området går servitut 1466-176.1 för rätt att använda befintlig väg för ägo-och skogstransporter till förmån för Ljung 21:1 (tidigare Melltorp 1:2). Denna väg går sedan över i en gemensamhetsanläggning (Melltorp GA:2) på fastigheterna Vesene 1:10 och Ljung 21:1 vilka också är de två deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggning. Behovet av av dessa två bedöms ha upphört som en konsekvens av de markförvärv Pipelife AB har gjort. Därför föreslås att både servitut 1466-176.1 och gemensamhetsanläggning Melltorp GA:2 upphävs genom lantmäteriförrättning. Exploatör ansöker och bekostar förrättningen.

Ekonomiska frågor

Mark / fastighetsbildning

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning i samband med detaljplanearbetet belastar exploatör. Inget exploateringsavtal kommer upprättas.

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Verksamheten är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet

Dagvatten

Dagvattnet kommer hanteras inom fastigheterna och avledas till två fördröjningsdammar. I anslutning till järnvägen i den västra delen av planområdet planeras en stor fördröjningsdam med en volym på 1260 m³ och i det östra planområdet planeras en mindre dagvattendam men en kapacitet på 360 m³. Dammarna har dimensionerats utifrån i princip hela området hårdgörs utan ökad belastning på befintliga vattendrag. Vidare planläggs ett dike längs planområdets södra kant. Dammarna och diket ska även utformats på ett sätt som renar dagvattnet innan det leds vidare till recipienten.

El, tele och bredband

Ett nytt ledningsstråk tillkommer för matning av Pipelife och Ljungs tätort. Ledningsstråket går över järnvägen genom Pipelifes fastigheter för att sedan gå upp i Industrivägen. Detta område planläggs med ett fem meter brett område med prickmark från ledningsmitt samt ett markreservat för allmännyttiga ledningar.

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 Susanna Dahlman) och Plan- och Byggchef Emil Hjalmarsson, Bygg- och miljöförvaltningen Herrljunga kommun.