



DETALJPLAN

Ölltorp 1:20 m.fl.

Herrljunga kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

Samrådshandling
2021-09-13

HANDLINGAR

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Fastighetsförteckning



HERRLJUNGA KOMMUN

PLANENS UPPDRAG OCH SYFTE

Plan- och Byggchef Emil Hjalmarsson beslutade på delegation av bygg- och miljönämnden att 2020-02-02 att ge positivt planbesked för att ändra planerna för Ölltorp 1:13 och Ölltorp 1:20

Syftet med planen är att möjliggöra en förändrad fastighetsindelning för fastigheterna Ölltorp 1:20, Ölltorp 1:13 samt Ölltorp 1:22. Vidare avser planen att pröva lämpligheten för en padelhall, biltvättсанläggning samt drivmedelstation i området samt möjliggöra en ny utfart mot Vretavägen.

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 cirka 2 kilometer norr om Herrljunga centralort och är cirka 14 000 m². Planområdet ligger i ett industriområde och är sedan tidigare planlagt för industriändamål, varav ungefär hälften har exploaterats.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs i dagsläget av Herrljunga kommun eller Stiftelsen Herrljunga industrilokaler. Exploatör Ölltorps Fastigheter AB avser att förvärva hela planområdet och lantmäteriförrättning är pågående.

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.

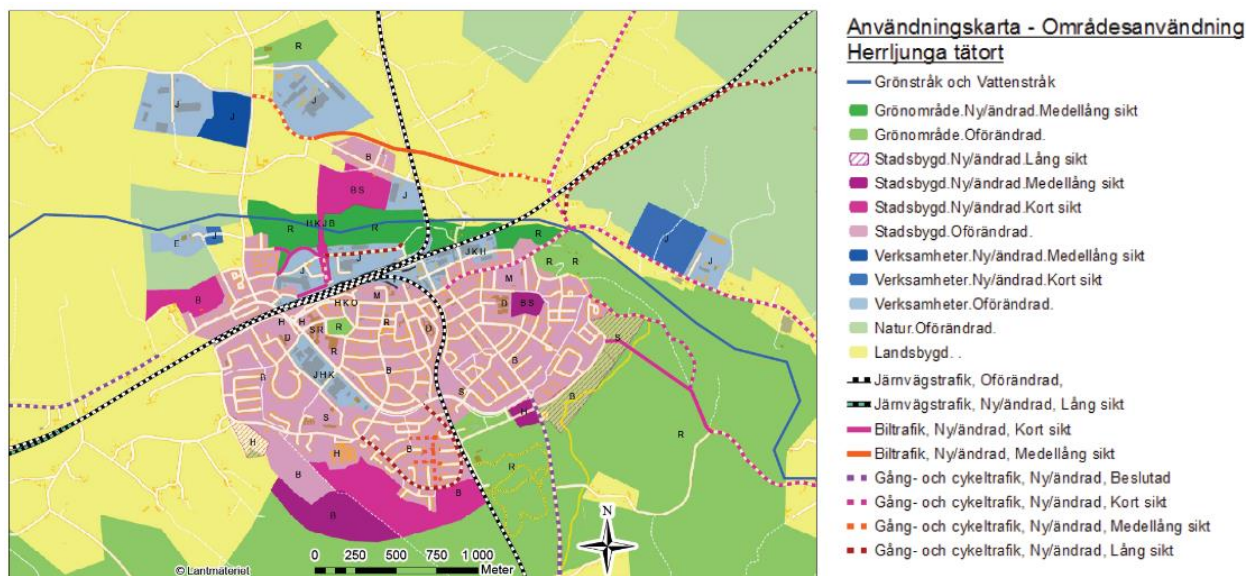


Bild 1. Användningskarta - Områdesanvändning – Herrljunga tätort. Herrljunga Översiktsplan, 2017

Detaljplaner

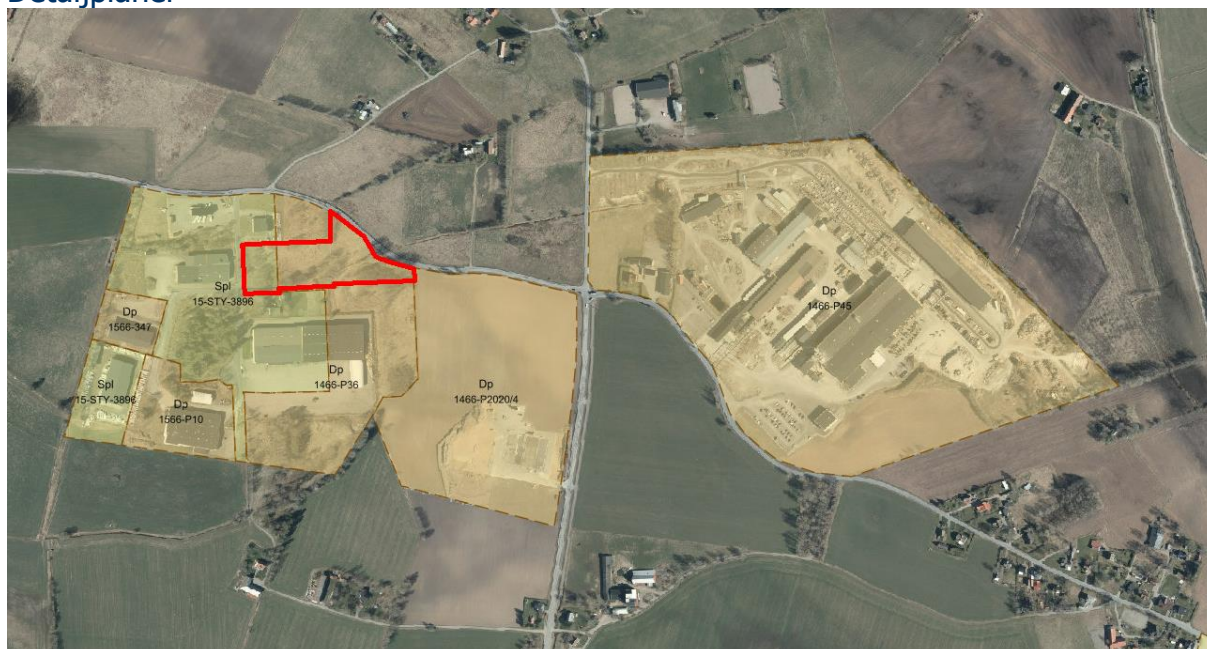
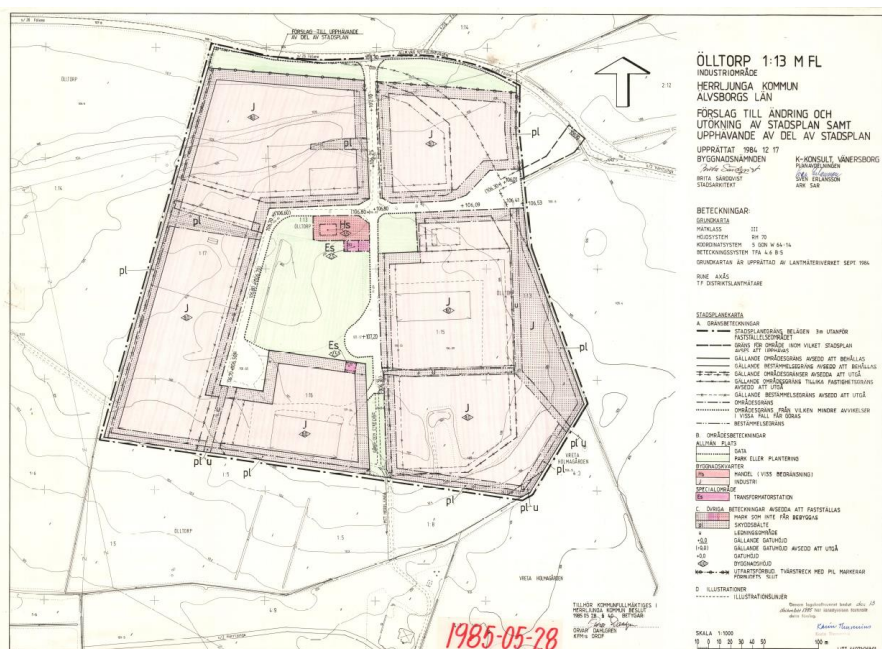


Bild 2. Omkringliggande detaljplaner, nytt planområde markerat med röd linje, Ortofoto och detaljplaneytor från Lantmäteriet

Ändring och utökning samt upphävande av del av stadsplan Ölltorp 1:13 m fl

I ändringen av stadsplanen 15-STY-3896 planläggs området för Industri, med en högsta byggnadshöjd om 8 meter.



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 exploaterats fullt ut, inte heller har ledningarna dragits om exakt som planen föreslog. Däremot har en del anordningar för dagvattenhantering kommit till stand.

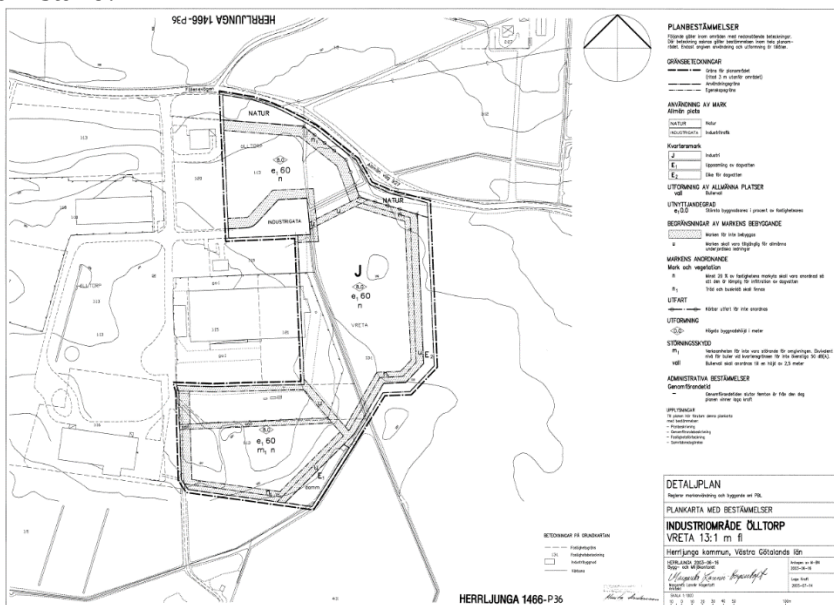


Bild 4. 1466-P36 Detaljplan för Industriområde Ölltorp

Övrig mark inom planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

Tillfälligt bygglov

Ett tillfälligt bygglov har givits 2021-03-31 för ändring av användning från lagerlokal till sport och fritid (padelhall) på fastighetens Ölltorp 1:20. Det tillfälliga bygglovets gällande till och med 2026-02-02. Ändringen avviker från gällande detaljplan avseende byggnadens användning.

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 såsom tillgänglighet till stranden och omkringliggande natur, rekreativsmöjligheter, kulturmiljö samt befintlig struktur och attraktionsvärde.

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Ytvatten, miljökvalitetsnorm

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

Föroreningshalten bedöms bli något högre efter planens genomförande då markytan idag utgörs av växtlighet. Efter planerad exploateringen kommer planområdet till största delen att utgöras av takytor, hårdgjorda ytor och gatumark. Förorenat dagvatten från biltvätt och spillzoner kommer ledas till oljeavskiljare innan det leds till det kommunala dagvattennätet.

I det dagvattnet som infiltreras naturligt 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.

Inom 200-500 meter, i både nord- och sydlig riktning, från planområdet finns det ett antal friliggande villor och gårdsmiljöer. Till öster finns ett område som är under pågående exploatering för industriändamål

Den västra delen av planområdet planläggs för användningarna Z- Verksamheter och R₁ - Racketanläggning, betecknat Z R₁ i plankartan. Padelhallen är redan uppförd med tillfälligt bygglov, men användningen strider mot gällande detaljplan. Det östra planområdet planläggs för Z- Verksamheter samt G- Drivmedelsanläggning. Utöver detta planläggs även den befintliga gata och gc-väg i södra planområdet, som tidigare delvis legat på mark planlagd för industri.

Bebyggelsen regleras med en högsta byggnadshöjd om 8 meter och tillåter en exploatering på 40 procent av fastighetsarean. Det möjliggör en maximal exploatering på omkring 5200 kvadratmeter i byggnadsarea.

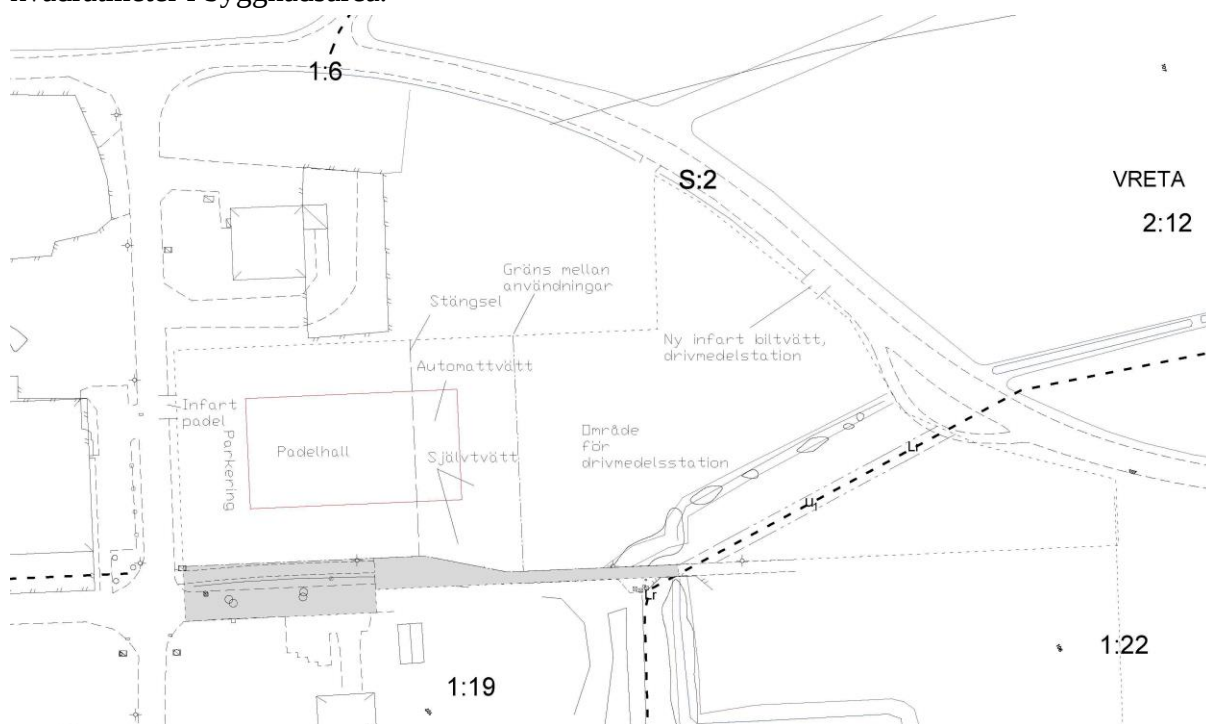


Bild 5. Skiss över områdets framtida disposition

Natur

Den västra delen av planområdet är redan exploaterad för en padelhall och kringliggande yta har till stor del hårdgjorts. Östra delen av planområdet, på de berörda delarna av Ölltorp 1:13 och 1:22, är ej exploaterad men består av sly och mindre skogsdungar med låga naturvärden. Denna yta kommer exploateras för drivmedelsanläggningen.

Kultur

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

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningen L1966:4028 som är lämningar av en stenvalvsbro. 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. I planförslaget ingår fornlämningen i kvartersmarken för att möjliggöra en lämplig fastighetsindelning men syftet är att fornlämningen ska bevaras och skyddas genom planbestämmelserna n_1 och n_2 .

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.

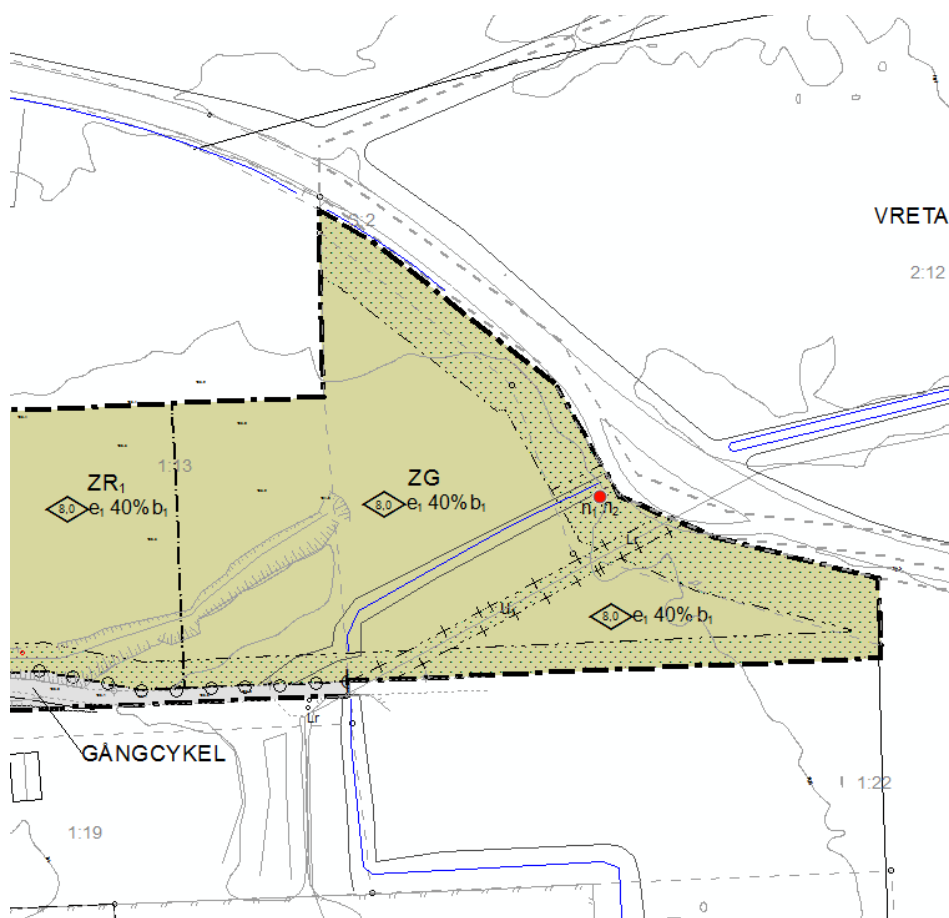


Bild 6. Fornlämningens placering i planområdet, markerad i rött

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Åkeriet, som gränsar till planområdet i syd, 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.

Trafikökning

Padelhallen beräknas medföra 40 bilar per dag och biltvättsanläggning i snitt 15 bilar. De planerade verksamheterna bedöms inte medföra någon ökning av tung trafik förutom enstaka leveranser av drivmedel. Trafikmängden som alstras av drivmedelsanläggningen är

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 befintliga el- och VA ledningar till området. Utöver detta läggs ledningar inom användning GATA.

Parkering

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 vägbuller från Vretavägen och Bitternvägen. 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

Transporter av farligt gods och hantering av brandfarliga vätskor

Planförslaget föreslår en drivmedelsanläggning inom planområdet. Brandfarliga vätskor och gaser kommer att behöva transporteras till tankstationen. Transport av farligt gods föreslås att ske via Vretavägen.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har ej några beslutade riktlinjer om säkerhetsavstånd från bensinstationer. I MSB:s handbok *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer* rekommenderas följande riktvärden:

Objekt	Lossningsplats för tankfordon	Mätarskåp	Pejlförskruvning	Avluftningsrörsmynning till cistern

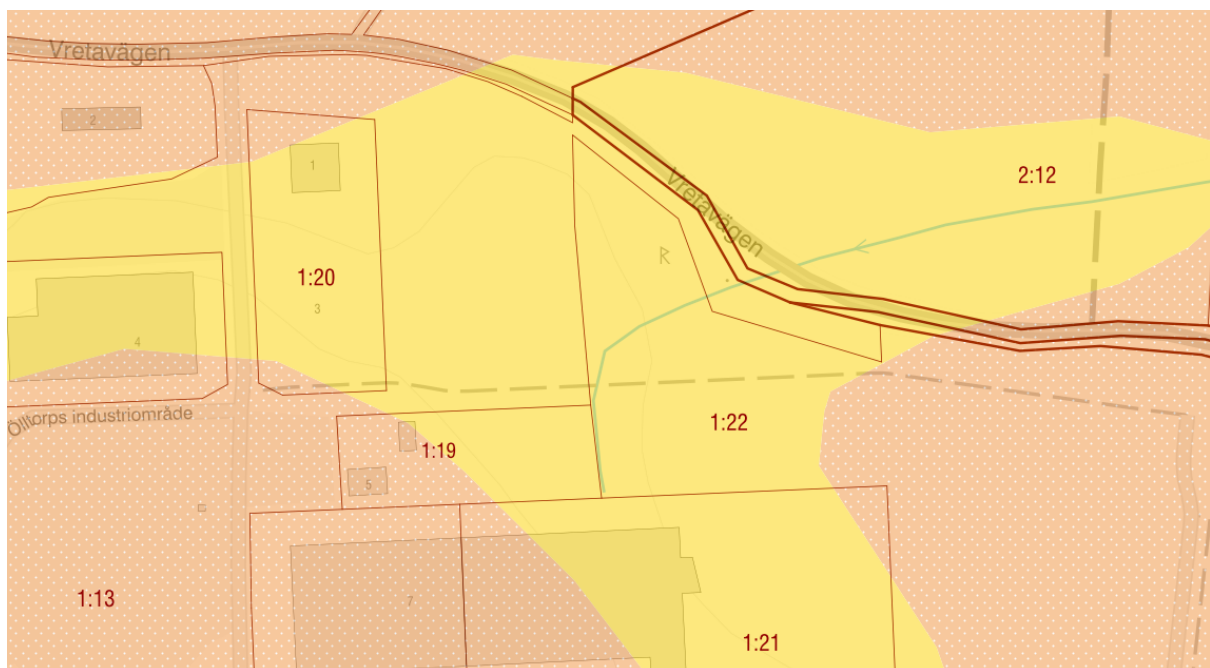
<i>Plats där människor vanligen vistas, t.ex. bostad, kontor, stationsbyggnad (A-byggnad), gatukök, butik, servering eller andra objekt med stor brandbelastning eller lokal där öppen eld förekommer</i>	25	18	6	12
<i>Stationsbyggnad (B-byggnad) samt byggnad som rymmer en verkstad där heta arbeten eller öppen eld inte förekommer</i>	12	6	3	6
<i>Utrymningsväg från stationsbyggnad</i>	18	9	6	12
<i>Byggnad där människor vanligen inte vistas, t.ex. fristående förråd, garage eller objekt med låg brandbelastning</i>	9	3	3	3
<i>C-byggnad med lösa fabriksförslutna behållare med brandfarlig vara</i>	12	3	3	6
<i>Cistern ovan mark för vätska klass 1</i>	-	3	-	-
<i>Diesalcistern ovan mark</i>	3	3	-	-
<i>Starkt trafikerad väg eller gata</i>	6	3	3	6
<i>Parkeringsplatser</i>	12	12	3	12
<i>Miljöstation</i>	25	25	-	18

Riktlinjerna baseras på att drivmedelsanläggningen i övrigt uppförs enligt de krav som ställs i handboken. Närmaste objekt är parkeringsplatsen för padelhallen. Själva padelhallen är att klassa som en A-byggnad och minsta avstånd rekommenderat avstånd dit är 25 meter. Rekommenderat minsta avstånd till parkeringsplats är 12 meter. Ytorna som finns inom fastigheterna ger utrymme för att uppfylla dessa säkerhetsavstånd med god marginal. Avståndet mellan användningsgränsen för drivmedelsanläggningen och det planerade stängslet på padelhallen/biltvätten är ca 26 meter. Avståndet till padelhallens entré och parkering är ca 70 meter. Riktlinjerna kan efterföljas under förutsättningen att drivmedelsanläggningen uppförs enligt de krav som ställs i handboken.

Trafik

Biltvätten och drivmedelsanläggningen kommer få en separat tillfart från Vretavägen. Detta för att öka säkerheten och förhindra genomfartstrafik mellan över padelhallens parkering.

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av glacial lera. Det finns ingen känd risk för erosion eller ras eller skred och den totala höjdskillnaden i området uppgår till knappt 1 meter. En geologisk undersökning gjordes i samband med den tidigare planläggningen där området bedöms där kunna bebyggas med 2-3 våningshus, beroende på grundläggningstyp. Skattat jorddjup är 5–10 meter i östra delen av planområdet, och 10–20 meter i västra. Herrljunga tätort är lågriskområde för radon.



Glacial lera
Postglacial sand

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 3 2021

Granskning: kvartal 4 2021

Antagande: kvartal 1 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 platsmark			
Gata, gc-väg	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun
Kvartersmark J, R₁, G			
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. Exploatören har förvärvat delar av fastigheterna Ölltorp 1:20, Ölltorp 1:22 samt Ölltorp 1:13 (all kvartersmark i planförslaget). Dessa föreslås slås samman till en ny fastighet i pågående förrättning. En liten del av Ölltorp 1:20 utgörs idag av en kommunal GC-väg och planläggs även så i planförslaget. Denna del föreslås överföras till Ölltorp 1:13

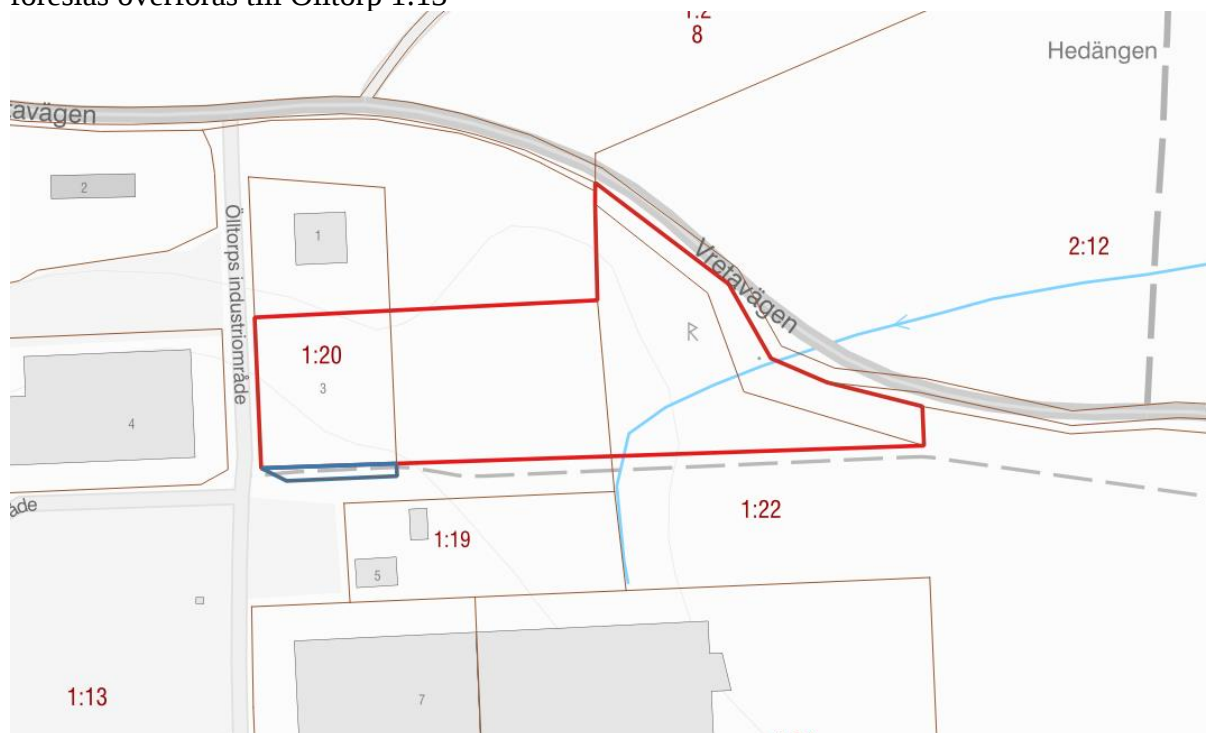


Bild 9. Rödmarkerad yta föreslås slås samman till ny fastighet. Blåmarkerad yta föreslås överföras till Ölltorp 1:13.

Ledningsrätt och markreservat

Genom kvartersmarken på den östra delen av planområdet finns en ledningsrätt för VA-ledningar (rättighetsbeteckning 15-HEJ-403.1). Denna ledningsrätt kvarstår och i planförslaget planläggs den berörda marken med *u- markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* samt prickmark. På fastigheten 1:20 går det VA-ledningar längs med gatan. Då denna del kommer styckas av till en separat fastighet planläggs ett markreservat för allmännyttiga ledningar även här.

Ekonomiska frågor

Mark / fastighetsbildning

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning i samband med detaljplanearbetet belastar exploatör.

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

Fastigheten där padelhallen ligger är redan i dagsläget ansluten till det kommunala dagvattennätet. Vid exploatering av drivmedelstationen ska även den östra delen av planområdet anslutas till dagvattennätet. Dagvattenbrunnar vid biltvätten samt inom spillzoner på drivmedelsstationen ska skiljas från det övriga dagvattnet och ska anslutas till oljeavskiljare. Inom planområdet begränsas den hårdgjorda ytan till max 80% av fastighetsarean för att tillåta viss naturlig infiltration av oförorenat dagvatten. Dagvattnet ska tas om hand på ett sådant sätt att de ej belastar vägområdets diken på något sätt.

En dagvattenutredning håller på att tas fram för att klarlägga den bäst lämpade lösningen för att hantera dagvatten inom planområdet. Utredningen beräknas vara klar innan planförslaget går ut på granskning.

Det dike som i dagsläget går genom Ölltorp 1:22 kommer läggas i rör och täckas över.

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