



## DETALJPLAN

**Bostäder mellan Ljung och Annelund, del av Mörlanda 2:2  
Herrljunga kommun, Västra Götalands län**

# Planbeskrivning

2024-01-26



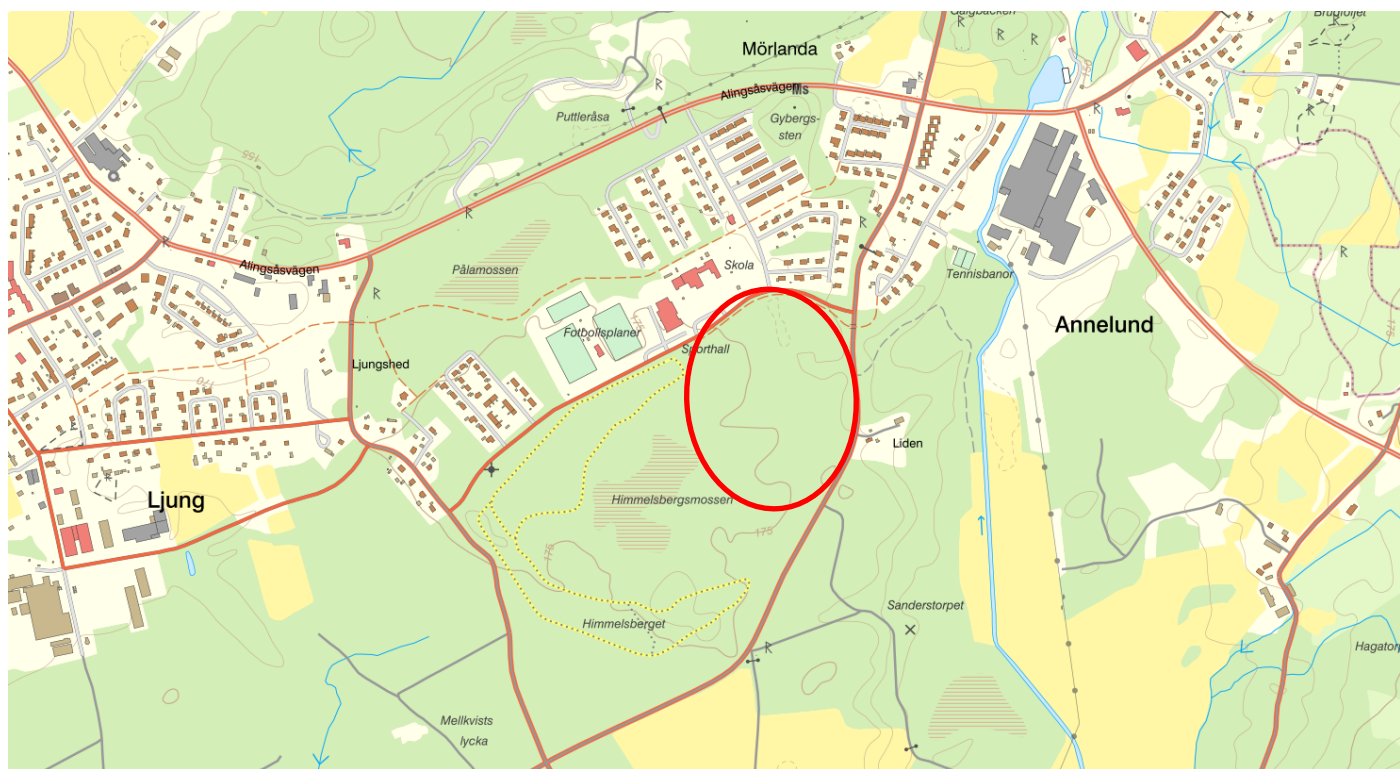
HERRLJUNGA KOMMUN

## Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....	4
UPPDRAG.....	4
PLANPROCESSEN .....	4
PLANDATA.....	5
Läge och areal.....	5
Markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan .....	5
Skäl till avvikelse.....	6
Detaljplan.....	6
Riktlinjer för bostadsförsörjning.....	6
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.....	7
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	7
Nationella och regionala miljömål.....	7
Riksintresse totalförsvaret.....	7
BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
Bebyggelse.....	8
Natur och kultur .....	9
Arkeologi .....	9
Gator och trafik.....	9
Gång- och cykel .....	10
Service.....	10
Allmänna ledningar.....	10
Markförhållanden.....	10
Dagvatten .....	11
BULLER OCH RISKER .....	11
Buller.....	11
Risk .....	11
Markföroreningar .....	11
PLANFÖRSLAG.....	12
Gator .....	14
Gröna kopplingar .....	15
KONSEKVENSER.....	16
Behovsbedömning.....	16
Miljöbedömning och konsekvensbeskrivning .....	16
Sociala konsekvenser .....	16
Tillgång och tillgänglighet till rekreation .....	16
Hållbara transporter .....	16

Varierat bostadsbestånd .....	17
Barns miljöer.....	17
Barnkonventionen .....	18
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR, HUVUDMANNASKAP .....</b>	<b>19</b>
Allmänt .....	19
Tidplan .....	19
Genomförandetid .....	19
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning .....	19
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning .....	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Ekonomiska frågor.....	20
Exploateringskostnader.....	20
Mark / fastighetsbildning .....	20
Plan- och bygglovsavgift .....	20
Övriga kostnader.....	20
Tekniska frågor .....	20
Vatten och avlopp .....	20
Dagvatten .....	20
El, tele och bredband.....	20
Gator och GC-vägar.....	20
Parkeringar .....	20
Naturområden .....	20

## ORIENTERINGSKARTA



## PLANHANDLINGAR

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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra för bostäder i varierande storlek och typ. Genom planförslaget tillskapas cirka 100 bostäder. Bostäderna som kan uppföras som flerbostadshus, radhus, parhus eller friliggande villor och är anpassade till områdets höjdskillnader och natur.

## FÖRENLIKT 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 hus-hållning med mark och vatten berörs av den planerade förändringen av markanvändningen inom planområdet.

## UPPDRAG

Kommunstyrelsen har, KS 2021-11-22 §194, beslutat uppmana Bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan. Bygg- och miljönämnden 2022-03-02 §17 uppdragit åt Bygg- och miljöförvaltningen att påbörja planarbetet. Aktuellt område utgörs idag av skog i direkt anslutning till Skoghällavägen och Skogsgatan.

## PLANPROCESSEN

Planförslaget har delvis stöd i översiktsplanen, är inte av stor vikt eller har principiell betydelse, medför inte en betydande miljöpåverkan och är inte av betydande intresse för allmänheten. Eftersom planen inte har helt



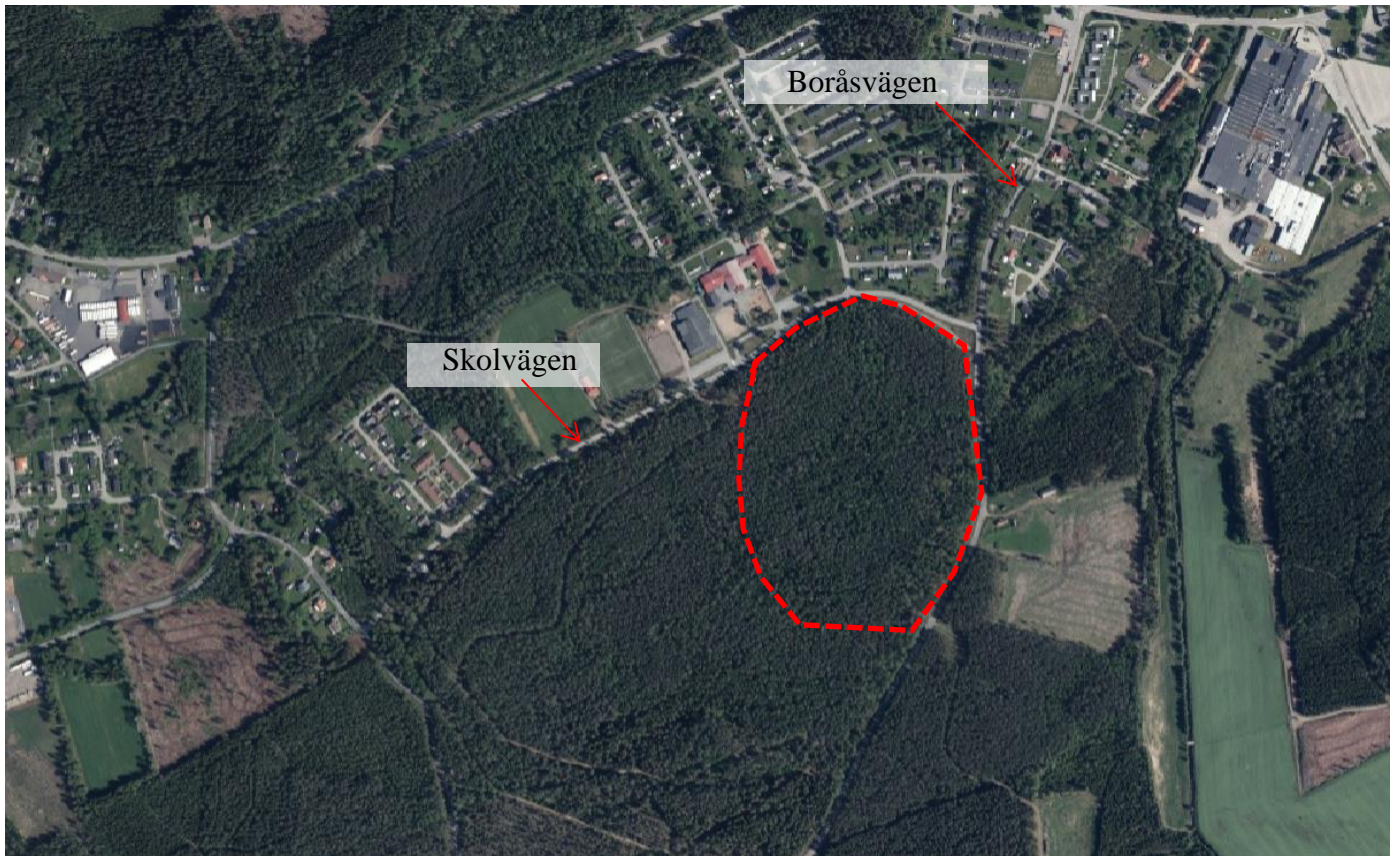
stöd i översiktsplanen bedöms den enligt 5 kap 7 § PBL genomföras med utökat förfarande. Kommunfullmäktige beslutar om antagande.

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

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet är beläget mellan Ljung och Annelund tätort. I norr begränsas området av Skolvägen och i öster av Boråsvägen. I väster och söder angränsar planområdet till skogsmark. Planområdet är cirka 13 hektar stort.



Karta över planområdet

### Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Mörlanda 2:2 är i kommunal ägo.

## 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 befolkning om 10 000 invånare.

Översiktsplanen anger för området, stadsbygd, ny ändrad och är utpekad som ett utbyggnadsområde för bostäder samt Grönområde, oförändrad, som är preciserad till besöksanläggning. 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.

”Grönområden” beskrivs i översiktsplanen som parker, parkliknande miljöer, naturmark i tätortsmiljö, närre-  
kreatiomsområden samt anlagda områden för fritidsaktiviteter, vilka alla har stor betydelse för livsmiljön i  
mer tätbebyggda områden. Strax väst/sydväst om planområdet ligger Himmelsberget, Himmelsbergsmossen  
samt ett elljusspår. Utpekade grönområden ska värnas mot andra exploateringsanspråk. Grönområden ska  
utvecklas med avseende på fysisk och social tillgänglighet. Trygghetsskapande åtgärder som belysning ska  
främjas.



Utdrag från gällande översiktsplan. Planområde markerad med röd, streckad, linje.

## Skäl till avvikelse

Då bostäder planeras inom utpekat grönområde har avvägningar gjorts utifrån följande punkter:

- Området för ny planerad bostadsbebyggelse anses inte påverka rekreatiomsområdet negativt då det hamnar i utkanten av det och inga motionsspår eller vandringsleder påverkas.
- Planområdet innehåller ingen värdefull natur.

Bedömningen är att ökad bostadsbebyggelse är en möjlighet för tätorterna Ljung och Annelund att växa, vilket är ett angeläget allmänt intresse som kan tillgodoses utan att bryta grönstråket och påverka de natur och rekreatiomsområden som finns i närheten av planområdet.

## Detaljplan

Det finns inga gällande detaljplaner inom planområdet.

## Riktlinjer för bostadsförsörjning

Detaljplanen gör det möjligt att bygga fler bostäder i Ljung och Annelund 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 miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken (MB) 5:3 iakttagas vid planering och planläggning. Planen bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Ett nollalternativ, d.v.s. medför att området blir oexploaterat och fortsättningsvis kommer vara skogsmark. Det medför att behovet av bostäder i Ljung och Annelund inte kan tillgodoses.

## Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2:10 ska miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken (MB) 5 kapitlet iakttagas vid planering och planläggning. Planen bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Dagvattnet från Ljung och Annelund tätorter avleds till recipienten Nossan. Vattenförekomsten Nossan - Borgstene till Hudene har måttlig ekologisk status och kemisk status uppnår ej god. En dagvattenutredning ska tas fram som ska redovisa lämpliga åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten.

## Nationella och regionala miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурter som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition är att alla mål ska vara uppfyllda till år 2020.

Planförslaget berör miljömålen *God Bebyggd Miljö* samt *Begränsad klimatpåverkan*. God bebyggd miljö definieras följande:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Begränsad klimatpåverkan definieras som:

”Halten av växthusgaser i atmosfären skall i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet skall uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att detta globala mål kan uppnås. Miljö kvalitetsmålet innebär: Åtgärdsarbetet inriktas på att halten av koldioxid i atmosfären stabiliseras på en halt lägre än 550 ppm samt att halterna av övriga växthusgaser i atmosfären inte ökar. Målets uppfyllande är till avgörande del beroende av insatser i alla länder.”

Planförslaget innebär en förtätning av Ljung och Annelunds tätort vilket gör att befintlig infrastruktur kan utnyttjas i hög grad.

För att nå miljö kvalitetsmålen har 28 etappmål antagits av regeringen. Dessa syftar till att tydliggöra var insatser behöver göras och anger steg på vägen för att uppfylla miljömålen. Precis som miljömålen ska etappmålen vägleda miljöarbetet på nationell, regional och lokal nivå.

## Riksintresse totalförsvaret

Områden som har betydelse för totalförsvaret ska enligt miljöbalken 3 kap 9§ så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen.

Planområdet ligger inte inom försvarets influensområden.



# BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR

## Bebyggelse

Planområdet består idag av skog och är obebyggt och angränsar i norr till Skolvägen och den angränsar till skola samt ett mindre bostadsområde.



*Foto överst: Foto Skolvägen och Mörlandaskolan. I mitten: Befintligt bostadsområde strax norr om planområdet. Underst: foton från norra området*



## Natur och kultur

Vegetationen inom planområdet består till mesta del av odlad skog, framför allt tät barrskog. Väster om planområdet finns ett mindre elljusspår och ett utegym med en hinderbana. Sydväst om området finns Himelsbergsmossen.

Nordväst om planområdet finns en fotbollsplan tillhörande Annelunds IF och intill finns en lokal som tillhandahåller bowling och restaurangverksamhet.

## Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

## Gator och trafik

Tillfart till planområdet sker i dess norra del från Skolvägen som löper mellan Boråsvägen och Mollavägen.

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

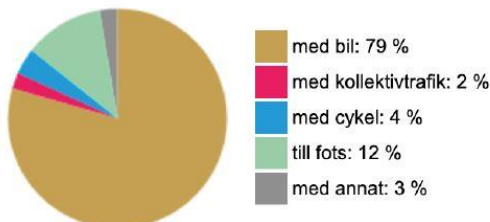
En trafikalstring har gjorts för det planerade bostadsområdet och visar att antal resor totalt exkl. nyttotrafik uppskattas till 918 resor/dygn. Detta gäller alla färdstätt (bil, kollektivtrafik, gång och cykel).

Parkering för ny bostadsbebyggelse föreslås för flerbostadshus ske samlat, antingen som markparkering eller markparkering och garage. För fristående villa, radhus eller liknande kan parkering ske inom egen tomt. Vart parkering placeras beslutas i bygglovsprövningen.

### Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 918 resor / dygn

### Skattad färdmedelsfördelning



### Osäkerhet



Andelen av resorna som är baserade på trafikalstringstal med **låg** / **medel** / **hög** osäkerhet. Ju högre osäkerhet, desto försiktigare bör du vara när du tolkar resultaten.

### Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	729	22	35	107	24	918

### Resor uppdelat efter markanvändning

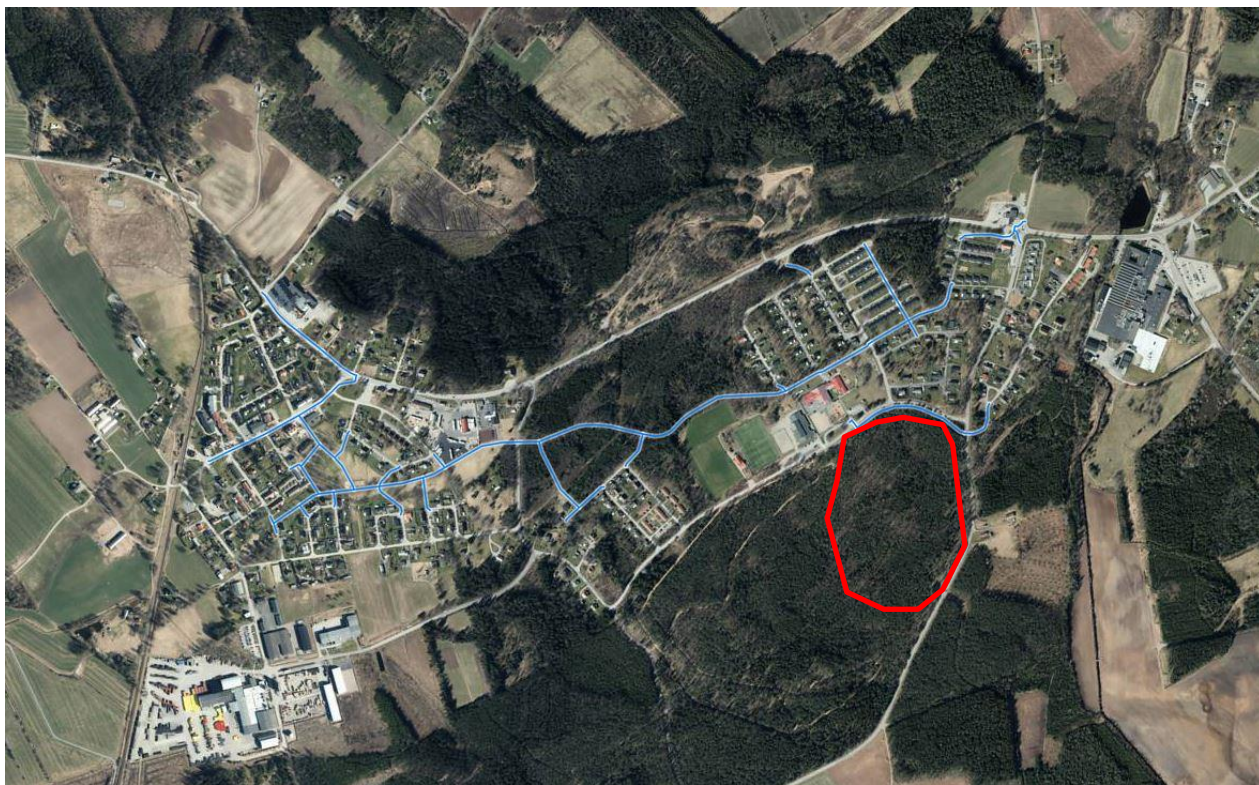
#### Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Radhus/parhus	584	17	28	86	20	735
Villa	146	4	7	21	5	184
Totalt	729	22	35	107	24	918

## Gång- och cykel

Gång- och cykelvägnätet i Ljung och Annelund möjliggör åtkomst till skolor, och järnvägsstation i främst trafikseparerad miljö, i vissa fall sker framfart i blandtrafik.

Kartan nedan visar var det finns trafikseparerade gång- och cykelvägar mellan Ljung och Annelund samt hur de förhåller sig till planområdet.



Karta över större gång-och cykelvägar i mellan Ljung och Annelund. Röd linje markerar ut planområdet och blåa linjer gång- och cykelvägar.

## Service

Planområdet ligger mellan Ljung och Annelund tätort, vilket gör att service och handel är lättillgänglig. I Ljungs tätort finns en livsmedelsbutik, tillgång till gym, pizzeria och lanthandel och i Annelund finns en livsmedelsbutik, en restaurang samt brandstation och återvinningscentral. Ljungs järnvägsstation ligger ca 1500 m väster om planområdet.

## Allmänna ledningar

Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala ledningssystemet för VA, telefon och bredband. Verksamhetsområde för kommunalt VA ska utökas så att planområdet ingår.

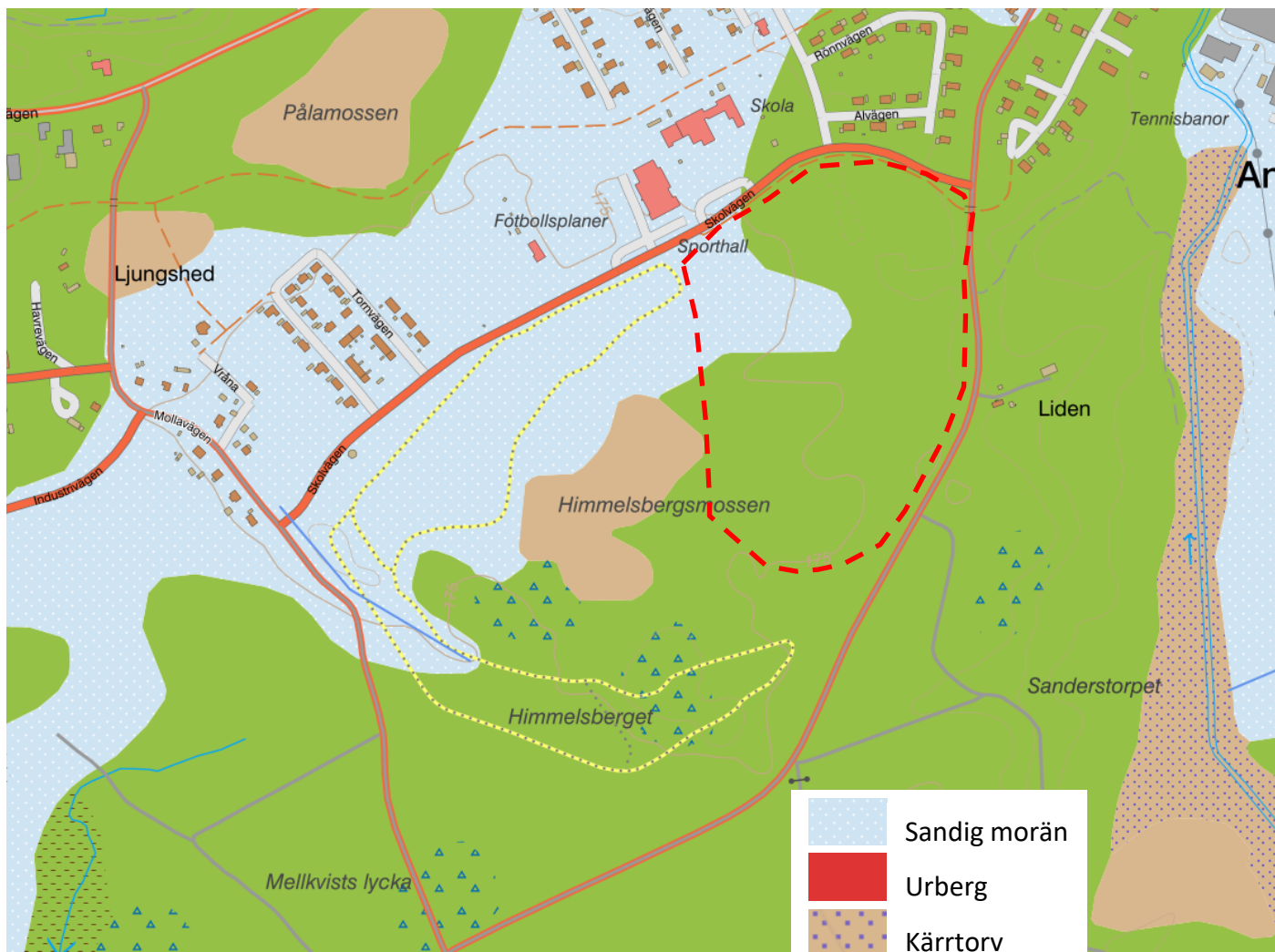
## Markförhållanden

Marken inom planområdet består till mestadels av isälvs sediment och sandig moränmark. Topologin är något varierad, från +170 meter till +176 meter över havet.

Risk för skred och ras inom området föreligger ej. Mörlanda är inom lågriskområde för radon. För fastställande av grundläggningsmetod erfordras geoteknisk undersökning.

Inom området har det inte drivits någon verksamhet som kunnat förorsaka markföroreningar.





Jordartskarta med planområdet inringat med röd streckad linje

## Dagvatten

En dagvattenutredning ska tas fram innan detaljplanen antas. I utredningen ska förutsättningar och hantering av dagvatten och skyfall samt påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten beskrivas.

Principen är dock att dagvatten ska tas om hand lokalt så långt möjligt inom fastigheten genom att infiltreras. Marken kring byggnaderna ska möjliggöra infiltration och dagvatten ska också ledas till befintlig dike som går genom centrala delen av planområdet.

## BULLER OCH RISKER

### Buller

Området bedöms inte vara utsatt för buller.

### Risk

Området bedöms inte vara utsatt för någon särskild typ av risk.

### Markföroreningar

Inom området har det inte drivits någon verksamhet som kunnat försäkra markföroreningar.

## PLANFÖRSLAG

Planens syfte är att möjliggöra för bostäder i varierande storlek och upplåtelse. Området kan rymma cirka 100 bostäder, beroende av val av bostadstyp.

I de yttre delarna av området planeras för enbostadshus, friliggande villor, och i den centrala delen planeras för radhus, kedjehus, parhus och mindre flerbostadshus. Där marknivåerna skiljer sig som mest, i nordöstra delen av området, möjliggör planen inte flerbostadshus för att ta hänsyn till nämnda marknivåer.

Området är omslutet av skog vilket planförslaget har tagit vara på genom att kvartersmark som möjliggör för enbostadshus, fristående villor, har en sida som vetter mot skogen. Det finns också släpp av naturmark för att skapa en större tillgänglighet till den omgivande naturen. På kvartersmark som angränsar till naturmark och släppen mot naturmark har en buffertzona om 4 meter sparats där marken inte får bebyggas.

Genom området löper ett naturstråk med ett dike för dagvattenhantering. Detta stråk blir grönt och rekreativt med ytor lämpade för en framtida central lekplats i området.

Bebyggelsen, förutom föreslagna flerbostadshus, regleras med högsta nockhöjd om 9 meter vilket ger möjlighet för hus upp till 2 våningar. Flerbostadshus regleras med en högsta nockhöjd om 12 meter vilket möjliggör 3 våningar. Bestämmelsen säkerställer även att om flerbostadshus uppförs med en byggnadshöjd över 9 meter måste minsta takvinkel vara 20 grader. Detta gör att platta tak undviks och att hus om 4 våningar inte kan uppföras.



*Rendering över möjlig utformning sett från västra delen av planområdet.*





*Illustration av möjlig utformning av planområdet. Plankartan säkerställer den övergripande strukturen i området – huvudgatanätet och naturområdet med dagvattenhantering som leder genom den centrala delen av området. Byggrätterna är flexibla men illustrationen ovan redogör för kommunens ambition för bostadsområdet.*

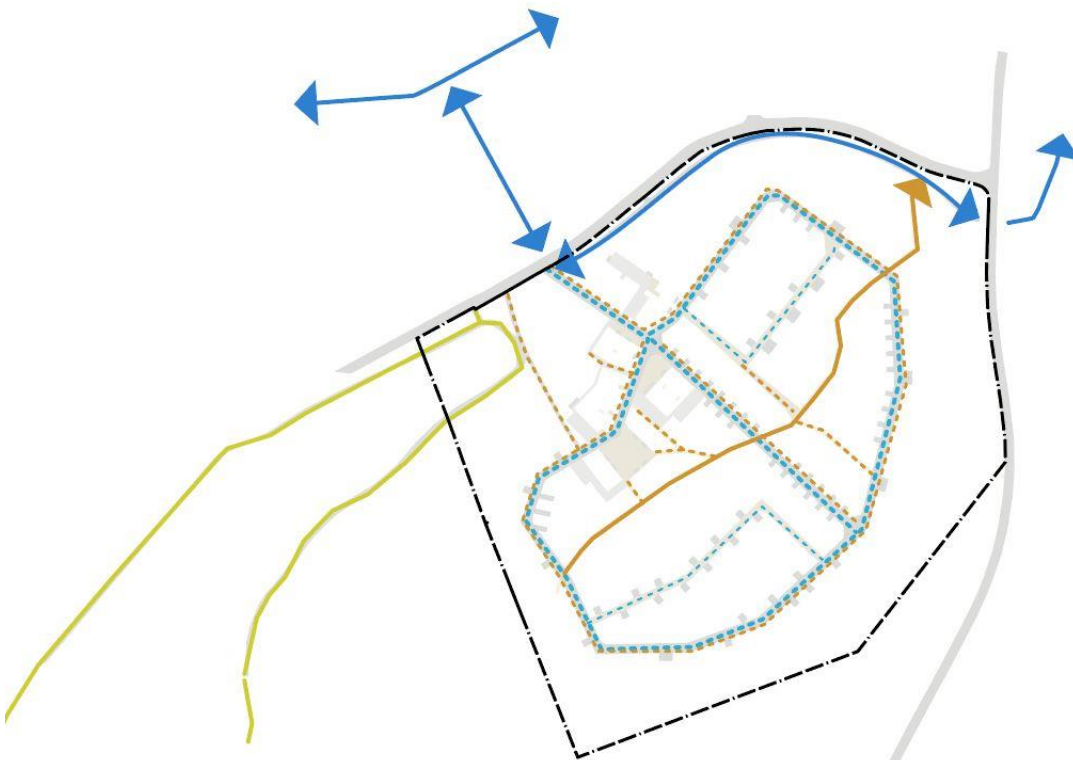
*Kommunen strävar efter en upplåtelse av bostäder med blandade volymer. Kontakten med skogen ses som en viktig del i förslaget där ett grönt stråk sparas i centrala området och gröna öppningar säkerställs ut mot skogsområdena och viktiga gång- och motionsstråk. Bostadsområdet ska omges av Mörlandas täta skog och det gröna stråket som leder genom området har flera funktioner. Dagvatten ska samlas från omgivningen och ledas genom stråket mot Nossan. Ett gång- och cykelstråk uppförs intill dagvattendiket som kopplas till befintlig gång- och cykelväg i norr, som leder vidare till Annelund. Grönstråket blir även en plats för möten för boenden genom området och som central del av området är det en bra placering av en gemensam lekplats för barnen.*

*Att förstärka kontakten med befintligt rekreationsområde, elljusspåret och utegym är viktigt. Uppförandet av bostäder kan stärka användningen av de rekreativa funktionerna. Det är dock viktigt att området fortsatt bevaras som en allmän plats för boenden inom orterna Ljung och Annelund och inte uppfattas tillhöra det nya bostadsområdet.*

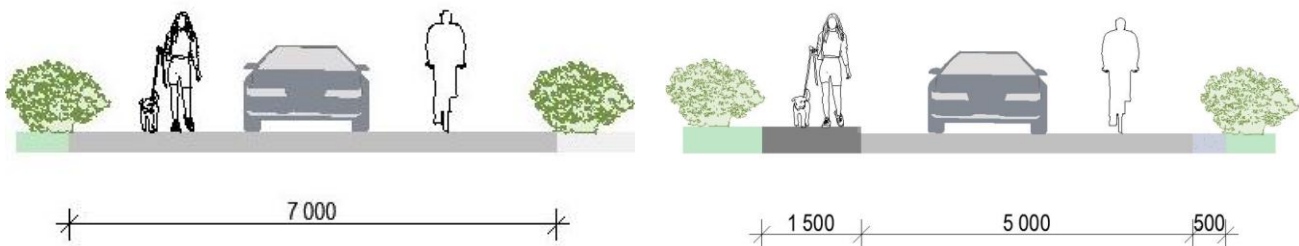
## Gator

Det föreslagna gatunätet, utpekade med ljusblå streckade linjer i bilden nedan, har en gatubredd på 7 meter. Där föreslås oskyddade trafikanter samsas med fordonstrafiken inom gatustrukturen, alternativt uppföras med en separerad gångbana. Intentionen är att trafiken ska röra sig i gånghastighet inom området. Stommen i gatunätet utgörs av områdesgator som fastställs i plankartan med användningen *Gata*. Dessa avses kompletteras med kvartersgator på kvartersmark. Längs naturkilen i områdets mitt säkerställs en gång- och cykelväg som ökar områdets tillgänglighet. Denna kopplas till tunneln under Boråsvägen. Ett mer finmaskigt nät av gång- och cykelkopplingar kan komplettera nätet på både natur- och kvartersmark.

Det är viktigt att en säker övergång säkerställs från befintlig gång- och cykelbana över tillkommande infart till området, för att gående och cyklister ska komma åt det övergångsställe som leder till skola och idrottsplats norr om Skolvägen. Detta kan göras med ett förhöjt övergångsställe som samtidigt fyller funktion som farthinder in i planområdet.



Illustrationen redovisar trafikfördelningen inom området. Mörkblå pilar är befintliga gång- och cykelbanor, separerade från biltrafik. Orange heldragen linje är en gång- och cykelväg som bestäms med egenskapsbestämmelsen "gc-väg<sub>1</sub>". Orangea streckade linjer visar cykelvägar som möjliggörs på kvartersmark gatumark eller naturmark. Ljusblå streckade linjer är gator avsedda för blandtrafik, där gående, cyklister och bilar får röra sig men där hastigheten ska ske på de gåendes villkor. Ljusgrön linje visar elljusspåret sträckning.



Sektionerna ovan visar på två exempel hur områdesgatorna kan utformas, för blandtrafik eller med separerad gångbana.



## Gröna kopplingar

Planområdet angränsar till ett rekreationsområde i väster med elljusspår, discgolf, utegym och hinderbana. Syftet är att det nya planområdet ska stärka kopplingen till rekreationsområdet och inte göra att området upplevs som privatiserat. Därför säkerställs befintligt gym, hinderbana och elljusspår med egenskapsbestäm- melser i plankartan, samt omfattas av användning *Natur*. Planområdet omgärdas av skog och större delen av planområdet omfattas därför av allmän plats - naturmark för att säkerställa att befintlig skogsmiljö bevaras.



*Grön mark på bilden visar områden som säkerställs som allmän plats - natur i plankartan. De gröna pilarna markerar viktiga gröna kopplingar till omgivande natur, som i plankartan samordnats med naturmark. Pilarna i väster syftar till kopplingar mot elljusspåret. Grön streckad linje visar en stig på andra sidan Boråsvägen som leder ner mot Nossan.*

# KONSEKVENSER

## 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 miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken (MB) 5:3 iakttas vid planering och planläggning. Planen bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

## Miljöbedömning och konsekvensbeskrivning

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

Den föreslagna ändringen av markens användning kommer att medföra en viss trafikökning på framför allt Skolvägen. Ökningen bedöms dock inte leda till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids (5 kap MB.)

Bebyggelse och gator har anpassats till topografin för att minimera behovet av sprängning. Skogsmark kommer att behöva avverkas men avsikten är att bevara delar av skogsmarken mellan bebyggelsekvarteren.

Förskola, livsmedelsbutiker och Ljungs station ligger inom gång- och cykelavstånd vilket möjliggör för att kortare resor görs fossilfria.

## Sociala konsekvenser

En analys av planförslagets sociala konsekvenser har genomförts. Analysen har resulterat i mindre justeringar av planhandlingarna. Särskilt relevanta sociala frågor som valts ut som fokus för analysen omfattar tillgång till rekreation och hållbara transporter, varierade boendetyper och barns utemiljöer. Som utgångspunkt för analysen har en översiktlig kartläggning av sociala målpunkter och stråk kring planområdet tagits fram.

## Tillgång och tillgänglighet till rekreation

Planen tar skog i anspråk. Området bedöms inte omfatta värdefulla naturvärden eller rekreativa värden. Intill planområdet finns däremot rekreativ skog som innehåller stigar, elljusspår och utegym. Det är denna, västra del av skogen kring Himmelsberget som bedöms utgöra rekreationsområde med besöksanläggning, i enlighet med översiktsplanen. Planens påverkan på detta rekreationsområde bedöms vara begränsad. Ianspråktagandet av skogen innebär att omgivande kvarvarande skog får ökad betydelse för tätortsnära rekreation. Det är viktigt att kopplingar till närliggande skog, stigar och rekreativa funktioner skapas för god tillgänglighet. Det är också viktigt att nya kopplingar och entréer till skogsområden bidrar till orienterbarhet, att det blir lätt att hitta ut i skogen och till anslutande elljusspår och stigar.

Närheten till elljusspår, utegym och skog är en tillgång för nya boende. Tillkommande bostäder kan också i någon mån bidra till en ökad trygghet på utegymmet, med ökade rörelser och närvaro i området. Mötet mellan planområdets kvartersmark, utegym och elljusspår behöver utformas med omsorg, för att förhöja besöksmålens trygghet, men samtidigt bevara deras publika karaktär och tillgänglighet, samt deras naturpräglade inramning. Entré till utegym och elljusspår från Skolvägen bör förtydligas för ökad tillgänglighet och orienterbarhet, samt för att förtydliga deras publika funktion, skilt från det nya bostadsområdet.

## Hållbara transporter

Planförslaget innebär att boende i det nya området får förutsättningar att cykla från sitt boende, till befintligt gång- och cykelnät i tätorten. Orten i övrigt, eller närboendes tillgänglighet via gång- och cykelnätet påverkas inte. Tillgänglighet till vardagens målpunkter via gång- och cykelnätet är betydelsefullt för ett hållbart, enkelt och jämlikt vardagsliv, och särskilt viktigt för barn och ungas rörelsefrihet. Ett gång- och cykelstråk



planeras genom området mitt. Detta bidrar till göra gång- och cykel till ett lättillgängligt alternativ. För att skapa sammanhängande, gena och trafiksäkra kopplingar är anslutning till övergångsstället över Skolvägen och gång- och cykeltunneln under Boråsvägen särskilt viktiga.

Planförslaget innebär en utökning av tätorten, med närhet till viktiga målpunkter i vardagen. Busshållplatser ligger inom god tillgänglighet.



Kartläggning av viktiga målpunkter och stråk i relation till planområdet.

### Varierat bostadsbestånd

Planen är i stora delar flexibelt formulerad. Drygt hälften av byggbar yta möjliggör en stor blandning av typologier ( $f_1$ ) inkluderande flerbostadshus, radhus, parhus, kedjehus och villor. En fjärdedel av byggbar yta tillåter endast villor ( $f_2$ ). Resten möjliggör en blandning av småhus ( $f_3$ ). Planen möjliggör således ett varierat bostadsbestånd, utan att säkerställa att en variation blir till.

En möjlig blandning av boendeformer, med villor, kedjehus, radhus och flerbostadshus, är positivt för social hållbarhet. Det ökar möjlighet för en något varierad befolkning med olika behov, vilket till exempel ökar människors möjlighet att bo kvar i området, och orten, i olika skeden i livet. För att planen ska bidra till ett varierat bostadsutbud bör styrmedel i planens genomförande användas.

### Barns miljöer

Planens placering i orten innebär att nya bostäder får god tillgång till viktiga målpunkter för barn och ungdomar inom Annelund, så som Mörlandaskolan, idrottsplats, busshållplats och mataffär. En trafiksäker tillgänglighet med gång och cykel till förskolan Tallkotten vid Ulricehamnsvägen saknas dock.

Planförslaget omfattar bostäder, som kan antas delvis bli barns bostadsmiljö. Ur barns perspektiv är utemiljöer för lek och vistelse särskilt viktigt. Närliggande Mörländaskolan erbjuder tillgängliga lektytor efter skoltid. Inom planområdet behövs kompletterande bostadsnära lekmiljöer, särskilt för mindre barn.

Planen påverkar också potentiellt barns miljöer utanför planområdet, framför allt Mörländaskolan. Det finns en risk att tillkommande trafik innebär ökat buller på skolgård och eventuellt för närliggande bostäder. Detta utreds inte i planen inför samråd.

Tillkommande bostäder kan i någon mån bidra till en ökad trygghet längs Skolvägens gång- och cykelväg, med ökade rörelser och närvaro i området. Kopplingen till övergångsställe över Skolvägen är en del av vad som behöver utformas som en säker skolväg. Utformningen av denna koppling behöver följas upp inför genomförande.

### **Barnkonventionen**

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Planen ligger intill en skola och förskola. Till området förväntas också en viss andel barnfamiljer flytta vilket innebär att barn och unga kommer röra sig på gator och i grönstråk. Planområdet ligger även intill andra bostadsområden där en stor andel barn bor. Det finns god tillgång till förskolor och skolor inom gångavstånd från planområdet. Dialog med Mörländaskolans ledning bör föras i samrådet, för att undersöka om planen påverkar deras verksamhet.

Ur barnperspektiv är utvalda frågor ovan, kring barns utemiljöer, tillgång och tillgänglighet till rekreation samt tillgänglighet för gång- och cykeltrafik av särskild betydelse inom detaljplanen. Sammanvägt bedöms planförslaget hantera negativa konsekvenser och möjliggöra en god boendemiljö ur barnperspektiv.

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR, HUVUDMANNASKAP

## Allmänt

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

## Tidplan

Samråd	vår 2024
Granskning	sommar/höst 2024
Antagande	höst 2024
Laga kraft	vinter 2024

## 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 bland annat 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
<i>Allmän platsmark</i>			
NATUR	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun
GATA	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun
PARK	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
<i>Kvartersmark</i>			
B	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 med avsikt att säljas för bostadsbebyggelse.

## **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**

Herrljunga kommun ansvarar för kostnaderna för detaljplanearbetet, anläggning av gata, dagvatten och annan teknisk infrastruktur i samband med byggnation av området. Vid försäljning av tomter tillkommer avgift för köpare i form av anslutningskostnader för vatten, avlopp, el, tele, fiber med mera. Vidare tillkommer avgift för plankostnad och fastighetsbildning. Avgift för gatukostnad ska inte tas ut.

## **Tekniska frågor**

### **Vatten och avlopp**

Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala ledningssystemet för VA, dagvatten, tele och bredband. Verksamhetsområde för kommunalt VA ska utökas så att planområdet ingår. Fastigheter förses med anslutningspunkter för dricks-/spillvatten. Anslutningsavgifter debiteras enligt gällande taxa.

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning ska tas fram till granskningsskedet. Principen är dock att 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**

Markförlagt ledningsnät för el, tele och bredband ska byggas ut i planområdet.

### **Gator och GC-vägar**

Herrljunga kommun anlägger GATA för lokaltrafik samt eventuella gång- och cykelbanor inom NATUR inom planområdet på allmän platsmark. Huvudgata ska byggas ut med en körbar bredd av 7 meter, eventuellt inklusive en gångbana.

### **Parkeringar**

Placering av nya parkeringsplatser inom fastigheterna skall ske i samråd med Plan-och byggenheten i samband med bygglovsprövningen.

### **Naturområden**

Befintlig naturmark skall bevaras så långt det är möjligt mellan utbyggnadsområden för nya bostäder. Områden med bestämmelse NATUR skall bevaras och endast gallras.

## MEDVERKANDE

Planen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen samt av Axel Lindqvist (handläggande) på Radar arkitektur. Illustrationsplan samt bilder har tagits fram av Axel Lindqvist, Radar arkitektur.

Emil Hjalmarsson  
Samhällsbyggnadschef  
Herrljunga kommun