



DETALJPLAN

Ljung 1:17 m.fl.

Herrljunga kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

Samrådshandling

2024-02-01

HANDLINGAR

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning



Herrljunga
kommun

PLANENS UPPDRAG OCH SYFTE

En ansökan om planbesked för fastigheten Ljung 1 :7 inkom 2019-06- 10. Ansökan syftar till att pröva möjligheten att bygga nya bostäder i form av villor och flerbostadshus samt tomter för industriändamål på fastigheten Ljung 1:7. Genom föreslagen markanvändning tas befintlig infrastruktur väl tillvara. Samtidigt gör man det möjligt att bygga fler bostäder i Herrljunga kommun och uppfyller på det viset utvecklingsplanens mål att öka antalet invånare.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för nya bostäder på del av Ljung 1:298 och industri på fastigheterna Ljung 1:17, 1:208, 1:7 samt 2:57.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen har stöd i översiktsplanen, är inte av stor vikt eller har principiell betydelse, medför inte en betydande miljöpåverkan och saknar intresse för allmänheten. Denna detaljplan påbörjades 2019-12-12 (planavtalets datum) och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5).

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 i Ljung i Herrljunga kommun och är cirka 10 hektar stort. Planområdet utgörs huvudsakligen av upplag, nyligen avverkad skogsmark samt jordbruksmark.

Markägoförhållanden

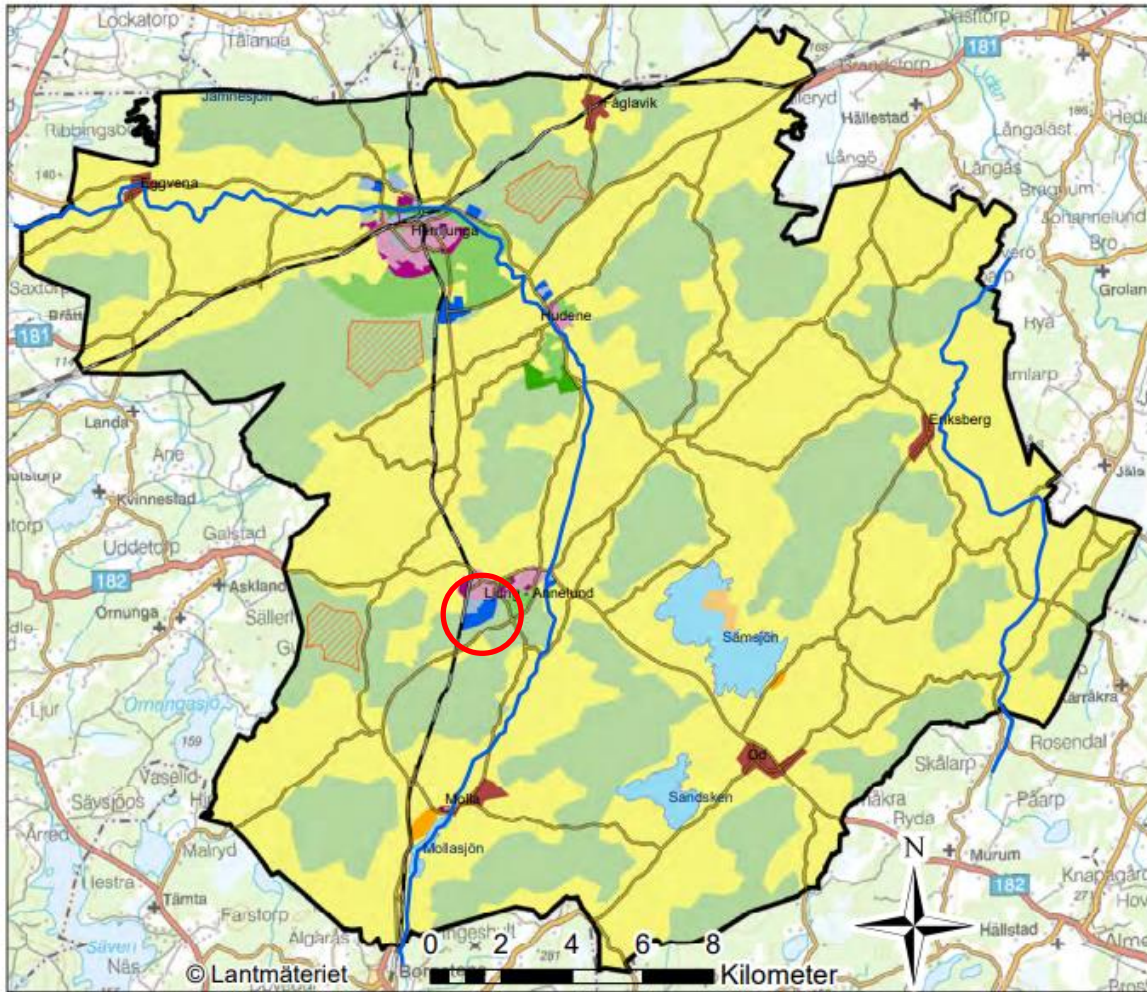
Fastigheten Ljung 1:17 ägs av Herrljunga kommun. Ljung 1:208, 1:7 och 2:57 ägs av privata fastighetsägare.

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. I den fördjupade utvecklingsstrategin för Ljung-Annelunds tätort är området planlagd för *Bebyggelse industri*.



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

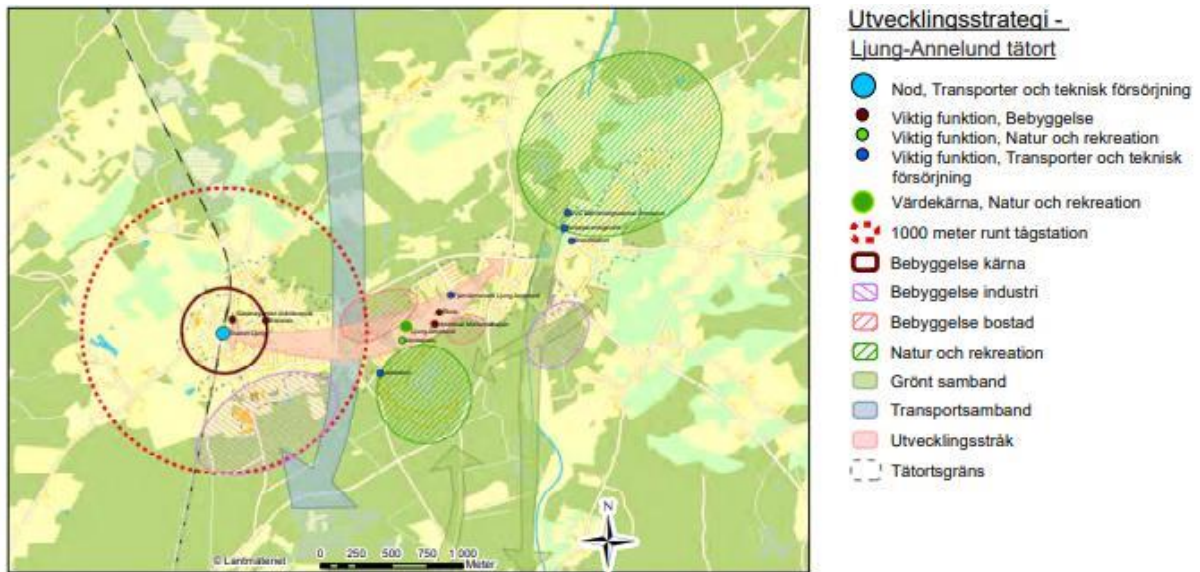


Bild 2. Utvecklingsstrategi – Ljung-Annalund tätort. Herrljunga Översiktsplan, 2017

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 stadsplan 1566–238. Det aktuella planförslaget innefattar de delar av Industrivägen som i den gällande stadsplanen är planlagd som gata.

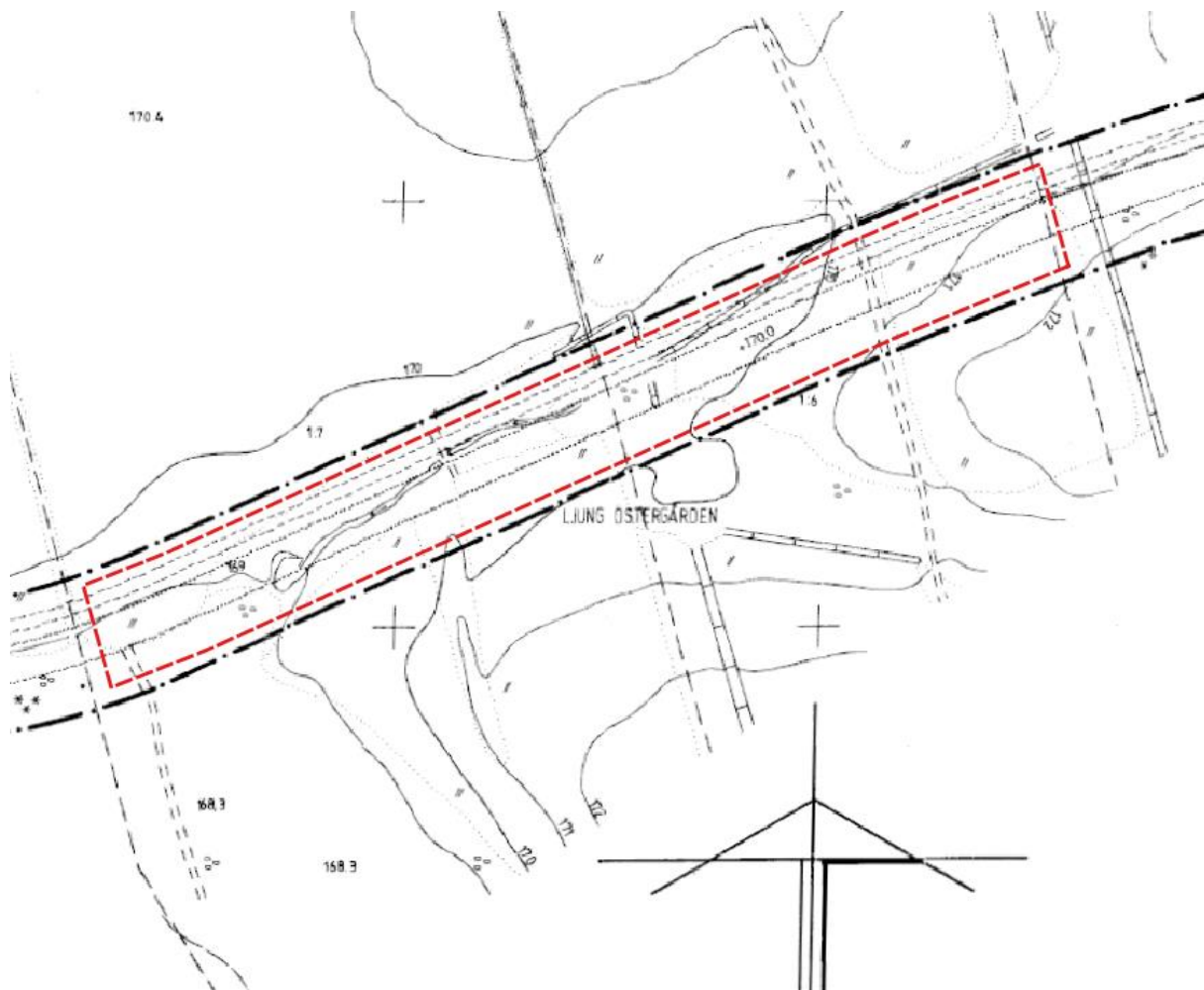


Bild 4. Utsnitt ur 1566-238 Ljung Västergården 3:3 m fl Del som planförslaget ersätter markerat i rött.

Byggnadsplan 15-STY-3358 Ljung 1:19 M.FL. Etapp 2

Byggnadsplanen reglerar ett bostadsområde i Ljung. När planen upprättades var majoriteten av området oexploaterad men i området fanns även ett mindre antal befintliga bostadsfastigheter. I planområdets sydvästra kant, på nuvarande Ljung 1:208 finns det en planlagd tomt som inte har bebyggts, utan i stället har delar av tomten reglerats till angränsande fastighet. Den del av 15-STY-3358 som ligger på Ljung 1:208 föreslås upphävas och ersättas av det aktuella planförslaget.

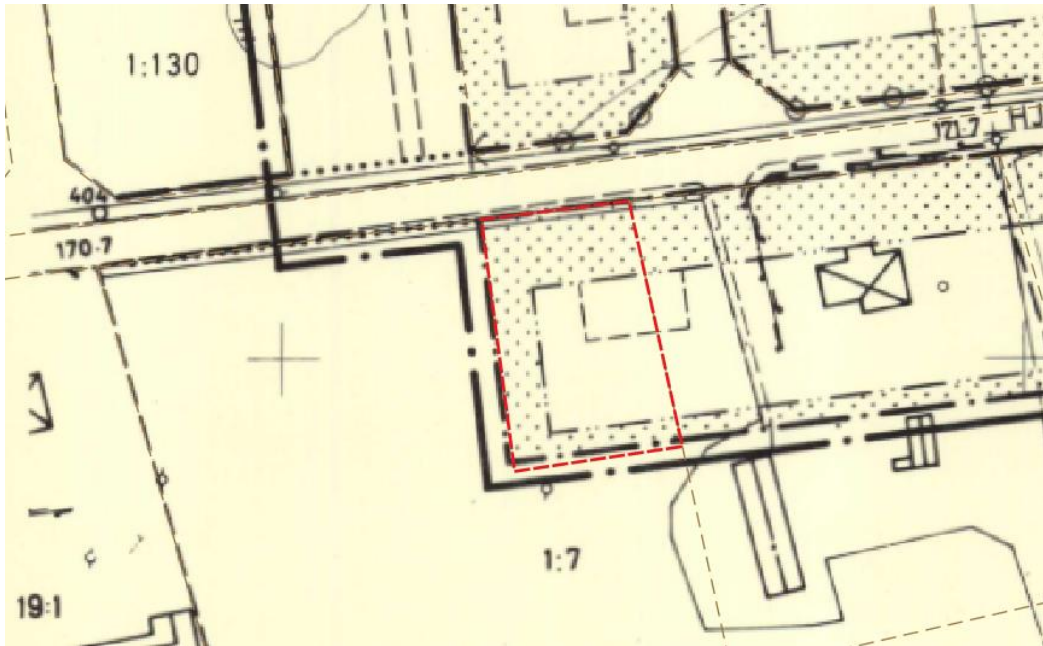


Bild 5. Utsnitt ur 15-STY-3358 Ljung 1:19 M.FL. Etapp 2. Den del som aktuellt planförslag upphäver är markerat i rött.

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. I 1566–334 planläggs en del av fastigheten Ljung 2:57 för Industri och kontor. Aktuellt planförslag reglerar fastigheten i stort sett likadant, men prickmarken mot Ljung 1:208 plockas bort för att tillåta byggnation över den nuvarande fastighetsgränsen. Utöver detta förändras även exploateringsgraden och den högsta tillåtna höjden.

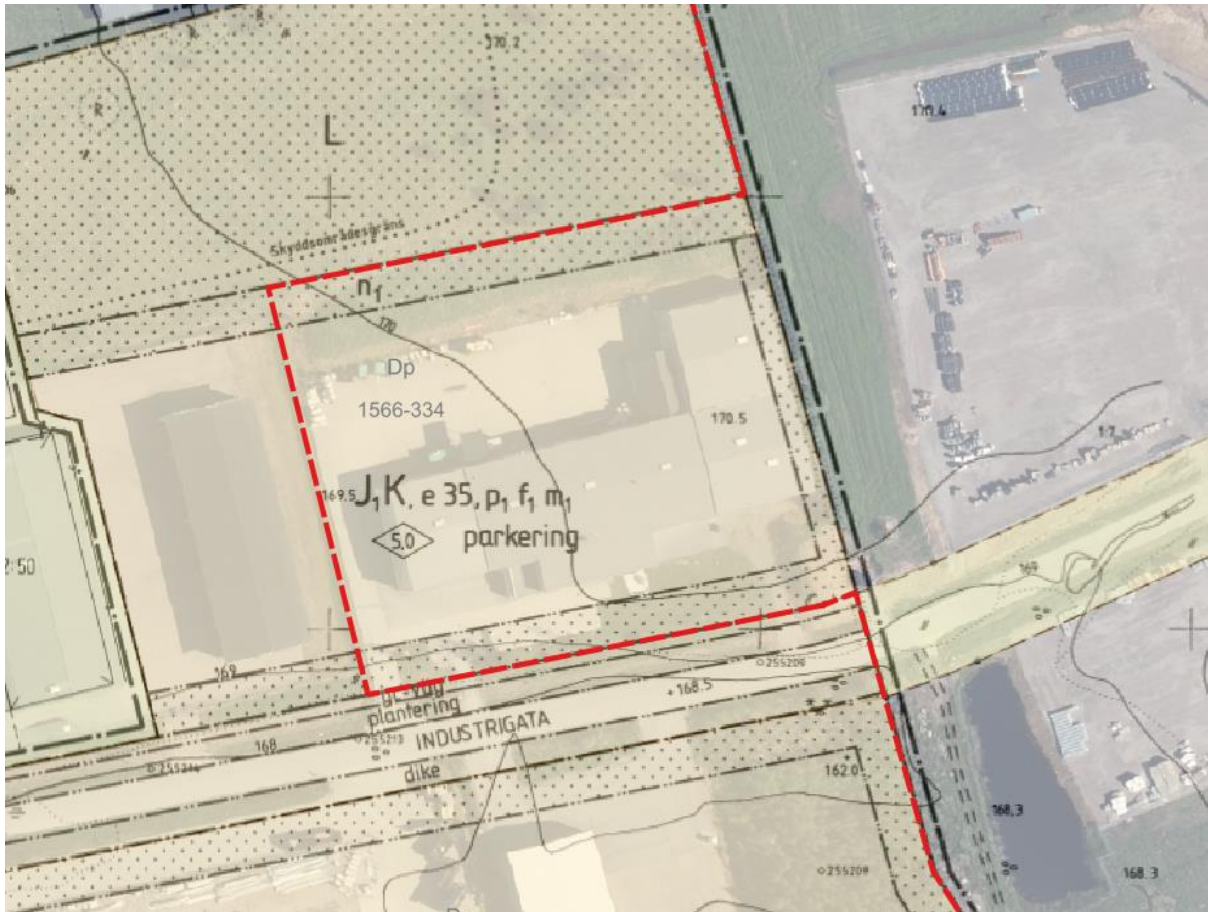


Bild 5. 1566–334 Detaljplan för Ljung Mellangården. Den del som aktuellt planförslag upphäver markerat i rött.

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

Planområdet ligger enligt VISS inom det mycket stora huvudavrinningsområdet "Göta älv" som mynnar ut i Göteborg i Kattegatt. Planområdet ingår i två delavrinningsområden "Änsån – Grude till Baggebol" och "Nossan – Borgstena till Hudene". Delavrinningsområdet Änsån rinner till den större ån Sävån som passerar den större sjön Mjörn vid Alingsås och sedan har sitt utlopp i Göta älv strax innan den rinner ut i havet. Ån Nossan rinner ut i den stora viken Dättern i Väneren. Väneren rinner sedan ut i Göta älv. Mottagande recipient för dagvattenledningar som avvattnar planområdet är delavrinningsområdet "Änsån – Grude till Baggebol". Däremot kan planområdets ytvatten vid skyfall beroende på hur det höjdsätts teoretiskt rinna till båda delavrinningsområdena.

En dagvattenutredning har genomförts som har beräknat planförslagets föroreningshalter. Beräkningen baserar sig på schablonvärden för de olika markanvändningarna. Herrljunga kommun saknar egna riktvärden för föroreningarna så riktvärde 2M från Riktvärdesgruppen har använts. Dagvattenutredningens bedömning är att miljökvalitetsnormer inte försämrats, under förutsättning att de föreslagna reningsåtgärderna vidtas.

Ämne	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
Riktvärden	175	2500	10	30	90	0,50	15	30	0,070	60 000	700	0,07
Bef. förhållande Bostadsområdet B	130	3400	8,5	12	47	0,58	2,1	1,3	0,0064	63 000	180	0,0058
Ny situation Bostadsområdet B	180	1700	8,4	18	59	0,38	4,0	5,7	0,015	40 000	400	0,034
Bef, förhållande Industriområde I1	130	3400	8,5	12	47	0,58	2,1	1,3	0,0064	63 000	180	0,0058
Ny situation Industriområde I1	250	1700	16	35	200	1,2	11	14	0,060	79 000	1900	0,12
Bef, förhållande Industriområde I2	100	2800	7,3	11	41	0,49	2,1	1,6	0,0064	53 000	160	0,0055
Ny situation Industriområde I2	250	1700	16	35	200	1,2	11	14	0,060	79 000	1900	0,12
Bef, förhållande Industriområde I3	16	310	2,5	5,6	16	0,087	2,1	2,7	0,0062	16 000	78	0,0044
Ny situation Industriområde I3	250	1700	16	35	200	1,2	11	14	0,060	79 000	1900	0,12
Bef, förhållande Industriområde I4	16	310	2,5	5,6	16	0,087	2,1	2,7	0,0062	16 000	78	0,0044
Ny situation Industriområde I4	250	1700	16	35	200	1,2	11	14	0,060	79 000	1900	0,12
Bef, förhållande Industriområde I5	88	2300	6,4	10	36	0,41	2,1	1,8	0,0063	47 000	140	0,0053
Ny situation Industriområde I5	250	1700	16	35	200	1,2	11	14	0,060	79 000	1900	0,12

Föroreningshalter (µg/l): dagvatten + basflöde för delområdena utan rening: Jämförelse mot riktvärden där gulmarkerad ruta visar förhöjda halter (nära el. vid riktvärde) och halter överstigande tillämpade riktvärden, inkl. 10% felmarginal.

Ämne	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
Riktvärden	175	2500	10	30	90	0,50	15	30	0,070	60 000	700	0,07
Bef. förhållande Bostadsområdet B	130	3400	8,5	12	47	0,58	2,1	1,3	0,0064	63 000	180	0,0058
Ny situation Bostadsområdet B Rörmagasin	120	1600	5,5	12	42	0,28	2,8	4,3	0,011	29 000	60	0,026
Ny situation Bostadsområdet B Makadammagasin	110	790	1,0	5,2	17	0,14	1,5	2,3	0,0067	11 000	80	0,0097
Ny situation Bostadsområdet B Dagvattenkassetter*	180	1700	8,4	18	59	0,38	4,0	5,7	0,015	40 000	400	0,034
Bef. förhållande Industriområde I1	130	3400	8,5	12	47	0,58	2,1	1,3	0,0064	63 000	180	0,0058
Ny situation Industriområde I1 Rörmagasin	150	1600	8,6	20	120	0,75	6,3	9,2	0,039	48 000	290	0,084
Ny situation Industriområde I1 Rörmagasin + Filterbrunn	85	1500	3,2	9,5	49	0,43	2,3	3,6	0,023	38 000	300	0,035
Ny situation Industriområde I1 Torrdamm	210	1100	7,1	23	130	0,63	4,9	6,5	0,047	26 000	260	0,062
Ny situation Industriområde I1 Torrdamm + Filterbrunn	140	1100	3,1	13	60	0,40	2,0	2,8	0,030	23 000	150	0,028
Bef. förhållande Industriområde I2	100	2800	7,3	11	41	0,49	2,1	1,6	0,0064	53 000	160	0,0055
Ny situation Industriområde I2 Rörmagasin	150	1600	8,5	19	120	0,74	6,3	9,2	0,039	47 000	290	0,083
Ny situation Industriområde I2 Rörmagasin + Filterbrunn	84	1500	3,1	9,4	48	0,42	2,3	3,5	0,023	37 000	300	0,034
Ny situation Industriområde I2 Torrdamm	210	1100	6,8	23	130	0,63	4,7	6,2	0,046	24 000	220	0,060
Ny situation Industriområde I2 Torrdamm + Filterbrunn	130	1000	2,9	13	60	0,40	2,0	2,7	0,030	22 000	140	0,027
Bef. förhållande Industriområde I3	16	310	2,5	5,6	16	0,087	2,1	2,7	0,0062	16 000	78	0,0044
Ny situation Industriområde I3 Rörmagasin	150	1600	8,6	19	120	0,75	6,3	9,2	0,039	48 000	290	0,084
Ny situation Industriområde I3 Rörmagasin + Filterbrunn	84	1500	3,1	9,4	49	0,43	2,3	3,5	0,023	37 000	300	0,034
Ny situation Industriområde I3 Våt damm	95	1200	4,8	12	61	0,49	2,2	4,5	0,032	16 000	290	0,030

Föroreningshalter ($\mu\text{g/l}$): dagvatten + basflöde) för delområden **efter rening**, befintlig situation visas **före rening** som jämförelse. Jämförelse mot riktvärden där gulmarkerad ruta visar förhöjda halter (nära el. vid riktvärde) och rödmarkerad ruta halter överstigande tillämpade riktvärden, inkl. 10% felmarginal.

Riksintresse

Området ligger i utkanten av MSA-områden för både Landvetter och Trollhättans flygplatser. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

I dagsläget är Ljung 2:57 planlagd för Industri och Kontor. Större delen av fastigheten är hårdgjord undantaget två ytor med gräs på fastighetens fram- respektive baksida.

Inom Ljung 1:208 och Ljung 1:7 finns det lager- och uppställningsytor som uppgår till cirka 10 000 kvadratmeter på Ljung 1:208 och cirka 5 000 kvadratmeter på Ljung 1:7 men inga byggnader. Dessa ytor är även stängslade. Fastigheterna omfattas inte tidigare av någon detaljplan.

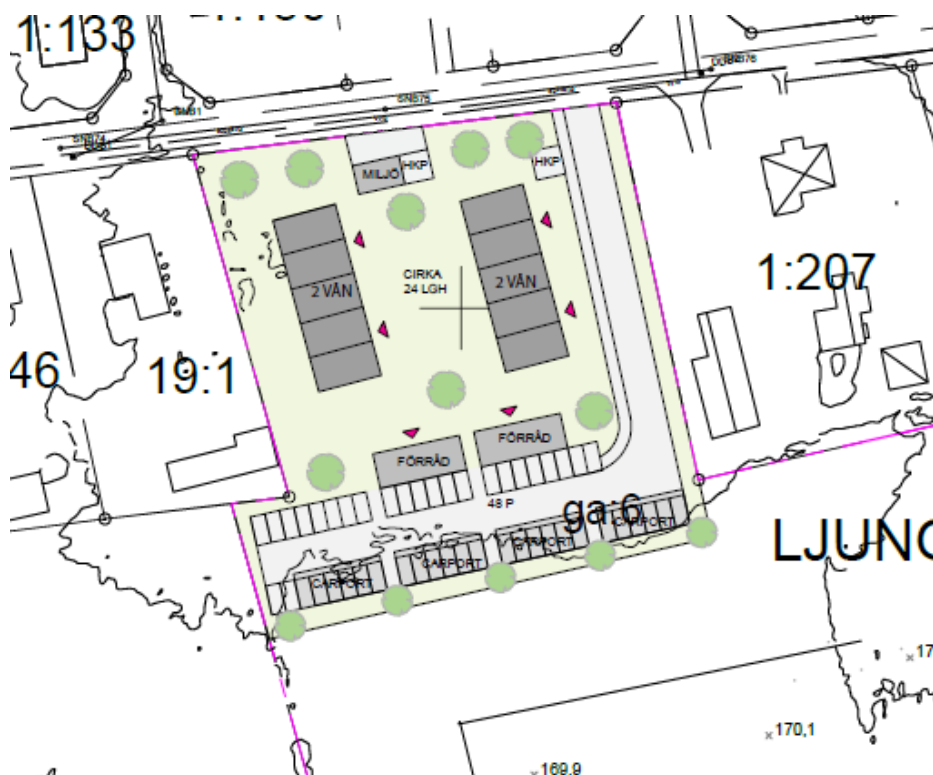
Den berörda delen av Ljung 1:17 är inte exploaterad, undantaget Industrivägen, utan består i huvudsak av jordbruksmark och skogsdungar.



Föreslagen markanvändning

Bostäder

Planområdet planläggs för Industri-, Kontor- och Bostadsändamål. I norr, längs Hjaltes väg, planläggs del av fastigheten Ljung 1:208 för bostadsändamål. Planförslaget reglerar inte bebyggelseyp utan möjliggör för villor, radhus eller små flerfamiljshus. Byggnadsarean regleras till 25% av fastighetsarean inom användningsområdet, vilket motsvarar cirka 1 550 kvadratmeter. I södra delen av användningsområdet reserveras 20 meter brett område för parkering och komplementbyggnader, vilket även skapar en buffertzona mellan bostadsbebyggelse och den planerade industribebyggelsen. Nockhöjden regleras till 9 meter och minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.



Förslagsskiss på bostadsbebyggelse, PE Arkitektur & Teknik

Industri, kontor

Största delarna av området planläggs för Industri- och Kontorsändamål. Ljung 2:57 planläggs åter igen för Industri- och Kontorsändamål, men exploateringsgraden ökas från 35 % av fastighetarean till 45% inom egenskapsområdet. Höjden ändras från 5 meter byggnadshöjd till högsta tillåtna nockhöjd om 16 meter. Prickmarken norrut mot Ljung 1:17 kvarstår men plockas bort mot Ljung 1:208 för att tillåtna byggnation över nuvarande fastighetsgräns.

De sedan tidigare oexploaterade områdena av Ljung 1:17, 1:208 och 1:7 som planläggs för Industri- och Kontorsändamål med en största tillåtna byggnadsarea på 60% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Detta motsvarar 7 800 kvadratmeter på Ljung 1:208, 15 000 kvadratmeter på Ljung 1:7, 3 600 kvadratmeter på Ljung 1:17 norr om Industrivägen samt 13 800 kvadratmeter söder om Industrivägen. Föreslagen industrimark om gränsar till den planlagda bostadsbebyggelsen på Ljung 1:208 planläggs med 10 meter prickmark mot användningsgräns, och med 20 meters prickmark mot befintlig bostadsbebyggelse på Ljung 1:207 och Ljung 1:6.

Natur

De delar av Ljung 1:7 som inte hårdgjords har tidigare bestått av skogsmark som sedan avverkats och är i dagsläget endast beväxt med gräs och låg vegetation. Ljung 1:208 har tidigare varit åkermark men har i hög grad hårdgjorts och används idag för upplag. De delar av Ljung 1:17 som planläggs för Industri- och Kontorsändamål utgörs i dagsläget i huvudsak av åkermark med inslag av skogsdungar med barrträd.

Jordbruksmark

Inom planområdet finns 9 olika skiften som finns med i Jordbruksverkets blockdatabas. Delar av dessa bedöms i dagsläget inte utgöra jordbruksmark medan andra fortfarande är åkermark. Arealen i blockdatabasen inom planområdet uppgår totalt till 5,4 hektar, varav 1,5 hektar redan är exploaterad och ytterligare cirka 1 hektar ej bedöms utgöra jordbruksmark i verkligheten.



Block	Ägoslag	Area (m ²)	Exploaterad sedan tidigare (m ²)	Bedömning brukningsvärde
1	Åker	1700		0 Lågt brukningsvärde. Marken utgörs av ett skyddsområde mellan närliggande industri och naturområde och nyttjas i praktiken inte som åkermark. I gällande plan är området planlagt som Småindustri, hantverk, kontor
2	Åker	16750	11000	Lågt brukningsvärde. Skiftet har till stor del redan exploaterats för upplag och hårdgjorts. Dessa delar bedöms ej längre utgöra jordbruksmark. Den marken som kvarstår är oregelbundet formad

och inklämd mellan befintlig bebyggelse.

3	Åker	4650	3200	Lågt brukningsvärde. Stora delar av skiftet är urschaktat och hårdgjort.
4	Åker	4731	0	Medelhögt brukningsvärde. Skiftet är relativt stort med åkermark men ligger inklämd mellan befintlig bebyggelse.
5	Åker	2201	0	Lågt brukningsvärde.
6	Okänd	7350	160	Lågt brukningsvärde. Marken är till stor del tidigare skogsmark som nyligen avverkats. Marken bedöms inte utgöra jordbruksmark.
7	Åker	8500	0	Högt brukningsvärde. Skiftet utgör tillsammans med skifte 8 ett en stor sammanhängande yta med åkermark.
8	Åker	5900	0	Högt brukningsvärde. Skiftet utgör tillsammans med skifte 9 ett en stor sammanhängande yta med åkermark.
9	Åker	1800	0	Medelhögt brukningsvärde. Skiftet är ett relativt litet skifte men kan eventuellt brukas tillsammans med skifte 7 och 8.

För att marken ska få tas i anspråk för andra ändamål än jordbruksmark så krävs det att åtgärden efterlever 3 kap. 4 § Miljöbalken. I publikationen ”Kommunens arbete med jordbruksmarkens värden – ett stödverktyg” från Jordbruksverket framförs tre frågor som kommunen behöver ta i beaktning för att bedöma om detta uppfylls:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Nedan följer kommunens motivering till att man väljer att bebygga aktuell jordbruksmark:

Brukningvärde

Brukningvärdet varierar mellan de olika skiftena. Skifte 1-3,5 bedöms ha lågt brukningvärde sett till att de delvis redan är hårdgjorda eller är väldigt små avskilda skiften. Skifte 6 bedöms inte utgöra jordbruksmark. Högst brukningvärde bedöms finnas i de stora sammanhängande skiftena 7-8.

Väsentligt samhällsintresse

Den utökade industriverksamheten bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse inom ett lokalt och kommunalt perspektiv genom de ökade antal arbetsplatser och ekonomisk tillväxt som verksamheten kan bidra med.

Alternativ lokalisering

De aktuella markområdena ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och är utpekade i översiktsplanen för Industriändamål. Oexploaterade områden i närområdet består främst av jord- eller skogsbruksmark och är inte utpekade i översiktsplanen. Alternativ lokalisering i närområdet skulle sannolikt kräva att jordbruks- eller skogsbruksmark skulle behöva tas i anspråk.

Kommunens sammanvägda bedömning är att exploateringen uppfyller de kriterier som ställs i 3 kap. 4 § Miljöbalken för att ta marken i anspråk.

Kultur

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Nordväst om planområdet, på Ljung 1:17 finns Gravfältet L1966:7106. Fornlämningen bedöms inte påverkas av planförslaget.

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

Inom planområdet finns det inga utpekade potentiellt förorenade områden.

Verksamheten väster om planområdet, Pipelife AB, är utpekade 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 miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten.

Gator och trafik

Bostäderna i norra planområdet kommer angöras via Hjaltes väg för att sedan ansluta till det regionala vägnätet via Mollavägen – Alingsåsvägen. Fastigheter som planläggs för Industri- och Kontorsändamål kommer angöras via Industrivägen för att ansluta till det regionala vägnätet via Mollavägen – Alingsåsvägen. Den största delen av de tunga transporterarna bedöms komma via Mollavägen då sträckan Stationsvägen – Byvägen är skyltat med genomfartsförbud för lastbilar.

Trafikalstring

I dagsläget har verksamheten på Ljung 2:57 cirka 20 anställda och då byggrätten där endast utökas marginellt beräknas den inte medföra någon ökad trafik och har uteslutits ur trafikalstringen som i stället baserar sig på den föreslagna bostadsbebyggelsen och

Industri/kontorsbebyggelsen på Ljung 1:17, 1:7 och 1:208. För bostadsbebyggelsen baserar sig siffrorna på förslagsskissen med 24 bostadsenheter. För Industribebyggelsen har en uppskattning gjorts baserat på antalet anställda på närliggande industrier i förhållande till planområdets storlek.



- ←→ Huvudsaklig tillfart
- ←→ Sekundär tillfart
- ←→ Sekundär tillfart (endast persontrafik)

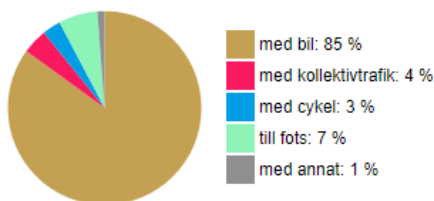
Tillfartsvägar

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Övrigt	Totalt	ÅDT exkl nyttotrafik	ÅDT Uppräknat enligt basprognos 2040
Persontrafik	391	19	14	30	6	460	288	337

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 460 resor / dygn

Skattad färdmedelsfördelning



Osäkerhet

Andelen av resorna som är baserade på trafikalsstringstal 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	391	19	14	30	6	460

Resor uppdelat efter markanvändning

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

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Radhus/parhus	87	3	4	13	3	110
Större industri	304	17	10	17	3	351
Totalt	391	19	14	30	6	460

Uppskattat antal bilar

Antal bilresor, exkl nyttotrafik: 391 bilresor

Uppskattning av antal bilar: 288 bilar (ÅDT),

vilket motsvarar ungefär 320 ÅVDI.

Resultatet av Trafikverkets trafikalsstringsverktyg.

Genom att den största delen av trafiken bedöms komma västerifrån E20 så kommer de vid de berörda korsningarna svänga av höger från Alingsåsvägen/ Mollavägen och således inte stanna upp trafiken.

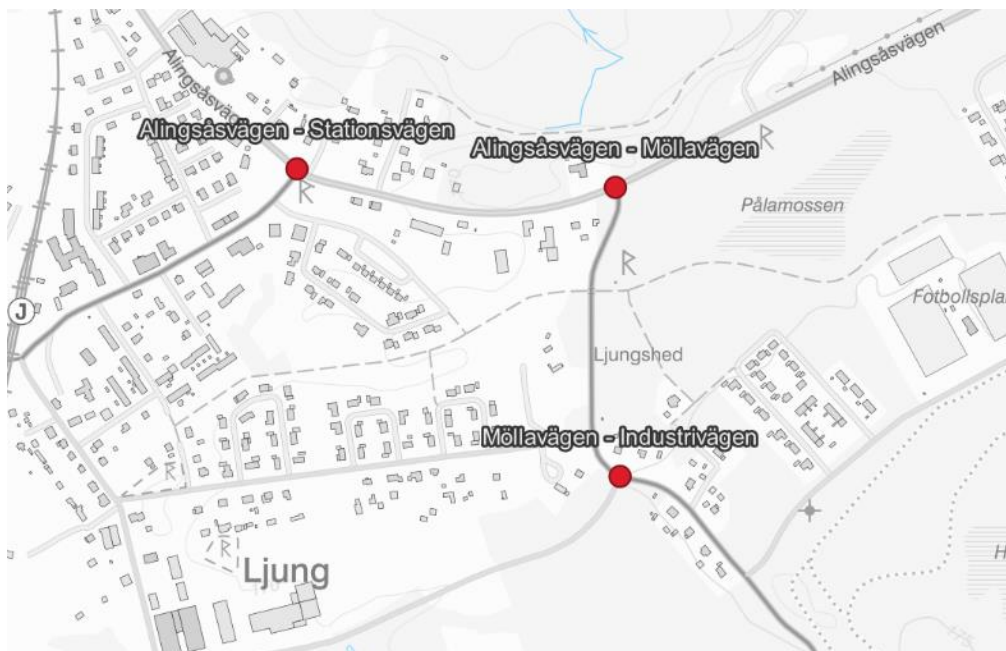


Bild 10. Främst berörda korsningar markerade i rött

Allmänna ledningar

Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala ledningssystemet för vatten, avlopp och fiber. På Ljung 1:208 går en starkströmsledning norrut från transformatorstationen i sydvästra delen av fastigheten. Denna ledning kan komma att behöva flyttas inom fastigheten alternativt grävas ner djupare och placeras i rör vid en exploatering. Åtgärden bekostas av den exploatör som initierar den. Eftersom ledningen kan behöva flyttas planläggs inget u-område.

Parkering

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

Risker och buller

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår, väg och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnadsfasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnad.

Befintliga och föreslagna bostäder utsätts för visst trafikbuller från Industrivägen. En översiktlig bedömning har gjorts utifrån Boverkets beräkningsmall *"Hur mycket bullrar vägtrafiken"*. Då det saknas data om trafikmängd på Industrivägen har Möllavägens ÅDT används i stället, då majoriteten av all trafik till och från området går via denna. Möllavägens ÅDT för samtliga fordon var 410 vid den senaste mätningen. Vid denna trafikmängd och en skyltad hastighet på 50 km/h så underskrids 60 dBA ekvivalent ljudnivå redan vid 10 meter från vägmitt. Då närmsta bostad ligger 150 meter från vägmitt bedöms inte trafikbuller utgöra någon olägenhet, även om trafikmängden ökar något som en följd av exploateringen.

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.

Gällande industribuller är det dagsläget är det inte känt vilka verksamheter som kan komma att etablera sig i området. I samband med etableringen så måste en erforderlig bullerutredning göras där man går igenom och placerar bullrande arbetsmoment och byggnader/varuupplag på ett sådant sätt att de skärmar av bullret mot omkringliggande bostadsfastigheter. Den största potentiella källan till buller bedöms vara tunga transporter till och från området. Eftersom angöring kommer ske från Industrivägen, 150 meter från närmaste byggrätt för bostäder, bedöms detta trafikbuller inte utgöra en olägenhet för bebyggelsen.

Skyfall

Det förekommer ingen risk för översvämning från sjöar och vattendrag då inga större sådana förekommer på området eller i närheten av det. Närmsta större vattendrag (Nossan) ligger mer än en kilometer bort och cirka 15 meter under planområdets höjdnivå. Det finns en liten damm/sjö på området men den bedöms inte ha någon påverkan. Den anses vara en del av själva området.

Vid simulering av en regnmängd på 50mm som kan motsvara ett 100-årsregn uppstår en större översvämmad yta sydost om den befintliga dammen/sjön. Dammen/sjön ser inte ut att svämma över i någon större utsträckning förutom i den västra delen som kan antas vara utloppsdel. Därifrån sker det översvämningar utanför planområdet och längs med Industrigatan. Vid exploatering ska dessa lågpunkter byggas bort eller nyttjas för att lokalisering av dagvattendammarna.

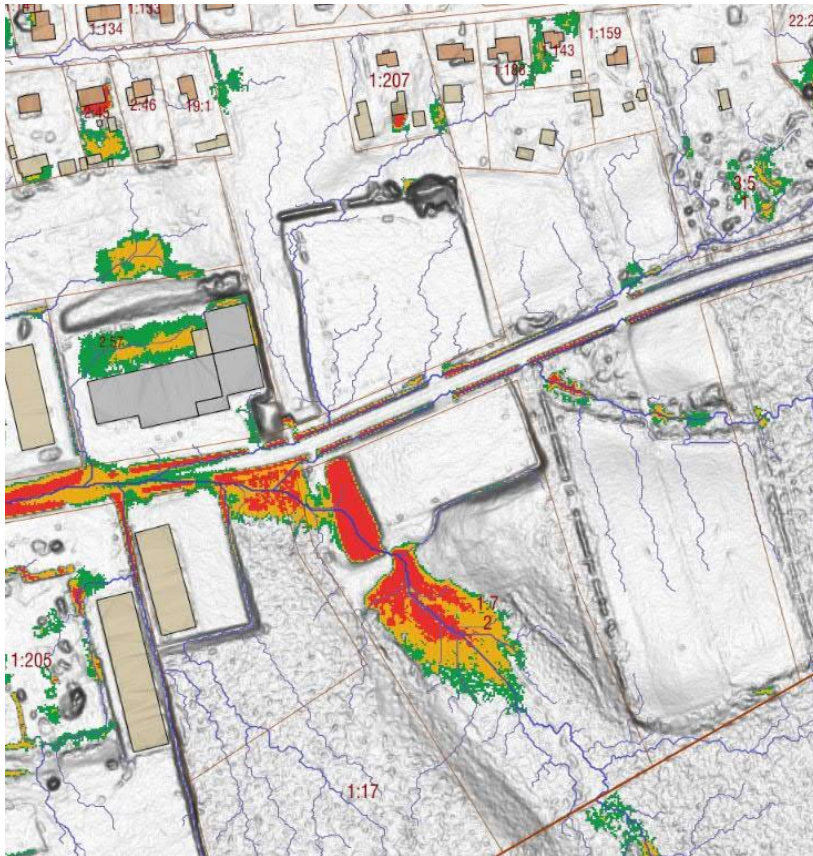


Bild 11. Karta över områden som visar vattensamlingar samt rinnvägar vid ett regndjup av 50mm. Grön färg visar vattendjup upp till 10cm, gult 10-30cm och rött över 30cm. Utdrag från Scalgo Live.

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken norr av Industrivägen av isälvsediment och söder om vägen av sandig morän med inslag av berg och delvis ett tunt lager torv. Uppskattat jorddjup är 0-20 meter. Marken bedöms över lag lämplig för byggnation med konventionella byggtekniker undantaget det tunna lager torv som kan behöva schaktas ur och fyllas med andra massor.

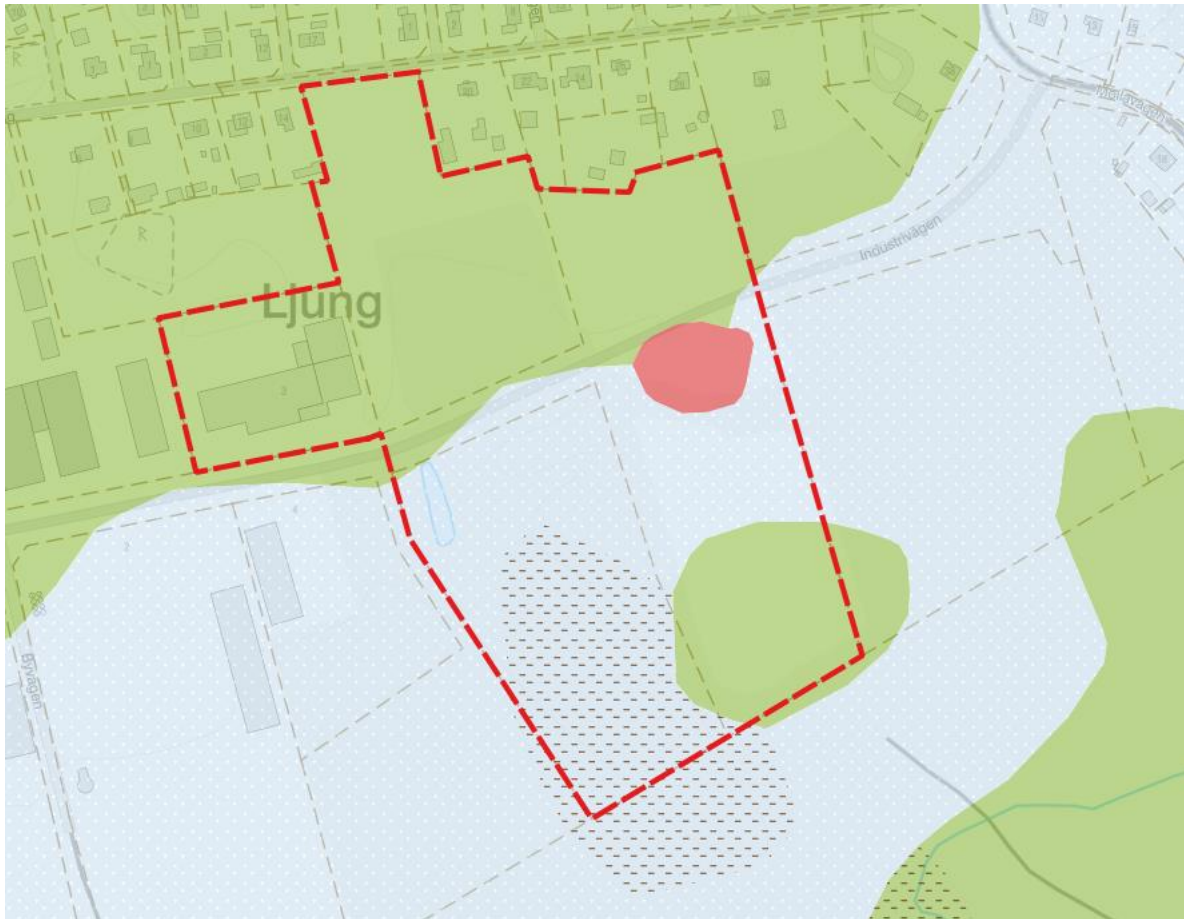


Bild 12. Jordartskarta, SGU. Planområdet markerat med rött.

PLANBESTÄMMELSER OCH MOTIV TILL REGLERING

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) enligt 2 kap 3 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (2020:8). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

En plankarta med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområde. Plankartan omfattar det område inom vilken detaljplanens bestämmelser gäller.

Användning av allmän plats

GATA – Gata

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. I planen planläggs den befintliga Industrivägen som Gata för att tillgodose trafikförsörjning. I området ingår även områden för övrig kommunal infrastruktur som diken.

Användning av kvartersmark

B - Bostäder

Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på delar av fastigheten Ljung 1:208.

J – Industri

Användningen industri ska tillämpas för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen. Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra ny industriverksamhet på delar av Ljung 1:208, Ljung 1:17 och Ljung 1:7. J – Industri är den huvudsakliga användningen på dessa områden.

K - Kontor

Användningen kontor ska tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen. Motiv till regleringen är att möjliggöra kontor som komplement till industriverksamheten på de berörda fastigheterna.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK - Marken får inte förses med byggnad

Begränsning av markens nyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att hindra att byggnader uppförs för nära fastighetsgränser eller andra byggnader.

KORSMARK - Marken får endast förses med komplementbyggnad

Med en bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande kan kommunen reglera att endast en viss typ av byggnadsverk får placeras inom ett egenskapsområde. Motivet till bestämmelsen är att reglera var enbart komplement till användningen och dess huvudbyggnader kan anordnas. Det handlar om komplementbyggnader till bostäder.

Höjd på byggnadsverk

h1 – Högsta nockhöjd är 0,0 meter

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Genom en planbestämmelse om nockhöjd kan kommunen reglera höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. I planförslaget används bestämmelsen för att reglera lämpliga höjder på tillkommande bebyggelse.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. I planförslaget motiveras bestämmelsen att den behövs för att säkerställa dragningen av el- och fiberledningar.

Utnyttjandegrad

e1 – Största byggnadsarea är (angivet värde) % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Motivet till bestämmelsen är att inom planen reglera maximal byggnation av huvudbyggnader och komplementbyggnader inom en fastighet. Byggnadsarea utgör den ytan byggnad upptar på mark.

e2 – Största byggnadsarea är (angivet värde) % av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Motivet till bestämmelsen är att inom planen reglera maximal byggnation av huvudbyggnader och komplementbyggnader inom en fastighet. Byggnadsarea utgör den ytan byggnad upptar på mark.

Placering

p1 – Byggnadsverk ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Motivet till bestämmelsen är att minska risk för spridning och skador om brand uppstår. Planbestämmelsen syftar också till att bidra till att skapa ett avstånd till omgivande områden.

Utförande

b1 - Minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet. Bestämmelsen motiveras i planförslaget för att begränsa mängden fastighetsyta som kan hårdgöras.

b2 - Marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet. Planbestämmelsen används för att säkerställa att vissa områden av planen inte hårdgörs, för att skapa en naturlig barriär mellan industri- och bostadsbebyggelse.

b3, b4, b5, b6, b7 - Fördröjningsyta för dagvatten med en minsta volym av (angivet värde) m³ ska finnas inom egenskapsområdet

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att dagvattnet inom området renas och fördröjs innan det leds vidare till de kommunala dagvattenanläggningarna.

Skydd mot störningar

m1 - Brandvattendamm

Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa den befintliga brandvattendammen inom fastigheten Ljung 1:7.

Markens anordnande och vegetation

n1 – Parkering

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering. Planbestämmelsen används på den del av Ljung 1:208 som planläggs för bostäder. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa delen av fastigheten nyttjas för parkering.

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 1 2022

Granskning: kvartal 2 2024

Antagande: kvartal 3 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då planen får 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 B, J, K			
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 inom och 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.



Föreslagen fastighetsindelning

Ljung 2:57 kommer antagligen ligga kvar i med samma utsträckning som i dagsläget eller slås ihop med delar av Ljung 1:28, Lott B i det fall att den befintliga verksamheten väljer att expandera österut. Den del av Ljung 1:208 som planläggs för bostäder föreslås styckas av till en egen fastighet. Lott A och B av Ljung 1:17 föreslås styckas av till två separata fastigheter medan Lott C, som omfattar Industrivägen, föreslås ligga kvar i samma fastighet.

Ägare	Fastighet	Lott	Konsekvens
Privat	2:57	A	Kvarstår som egen fastighet eller slås ihop med delar av 1:208, Lott B.
Privat	1:208	A	Styckas av till egen fastighet.

Privat	1:208	B	Kvarstår som egen fastighet eller delas upp och delar slås ihop med 2:57
Herrljunga kommun	1:17	A	Styckas av till egen fastighet.
Herrljunga kommun	1:17	B	Kvarstår som del av 1:17
Herrljunga kommun	1:17	C	Styckas av till egen fastighet.
Privat	1:7	A	Styckas av till egen fastighet.
Privat	1:7	B	Styckas av till egen fastighet.

Ledningsrätt och markreservat

Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar planläggs på den delen av Ljung 1:208 i gräns mot Ljung 19:1.

Servitut

På Ljung 1:17 finns det ett servitut till förmån för Ljung 1:6 för att säkra dess tillfartsväg. Detta servitut föreslås tas bort och i stället upprätta ett nytt servitut för att tillgodose tillfart via Hjaltes väg. Herrljunga kommun initierar och bekostar nödvändig lantmäteriförrättning för att upphäva servitutet.

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 så kallad planavgift. Vid bygglovsprövning inom planområdet ska plan- och bygglovsavgift enligt kommunens taxa tas ut för bygglovspliktiga åtgärder.

Övriga kostnader

Avgifter för anslutning till VA bekostas av exploatören. Anslutningskostnad betalas vid köp av fastigheterna enligt en av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Tekniska frågor

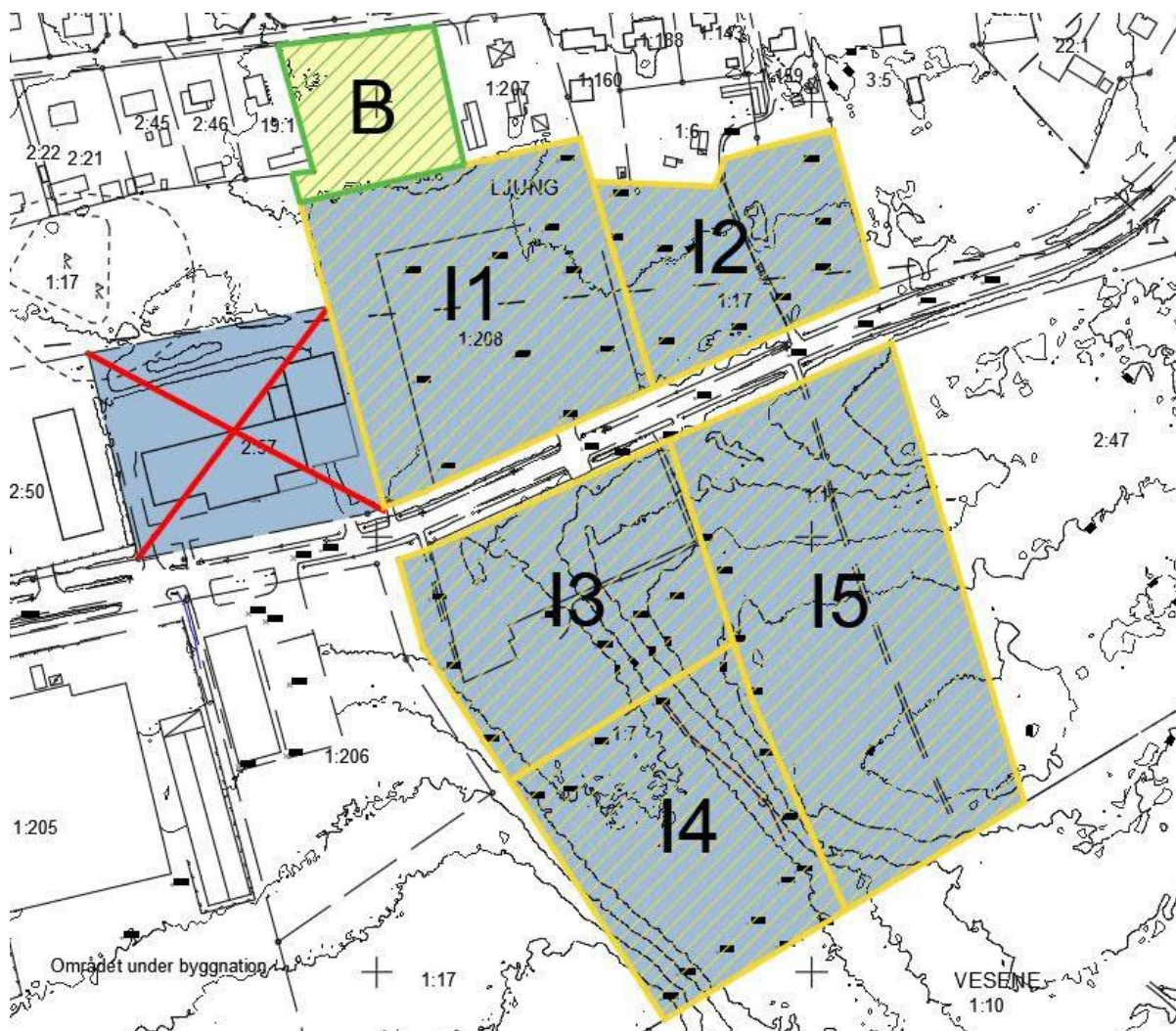
Vatten och avlopp

Området ligger i anslutning till kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp som kommer utökas i samband med planens genomförande.

Bostäderna i norr går att ansluta till befintliga ledningar i Hjaltes väg. Däremot kommer vatten- och avloppsnetet att behöva förlängas i Industrivägen för att nå den föreslagna industrimarken. En VA-utredning för att se över bästa lösningen för detta beräknas vara klar innan planen går ut på granskning.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som anger förslag på dagvattenhantering baserat på den föreslagna fastighetsindelningen. Ljung 2:57 har inte tagit med i beräkningen då den hårdgjorda ytan inte antas öka.



Föreslagen fastighetsindelning

I dagvattenutredningen föreslås ett antal olika lösningar för fördröjning baserat på platsens förutsättningar. Planen reglerar inte vilken av lösningarna som ska användas men reserverar nödvändig yta för att tillgodose dem. Dagvattenutredningen redovisar nödvändiga magasinvolymerna för att fördröja regn med 10, 20 samt 100 års återkomsttid. De dagvattenlösningar som regleras i plankartan utgår ifrån 20-års regn.

För område B krävs en magasinvolym på 29 m^3 för att fördröja ett 20-års regn. Detta regleras i plankartan med bestämmelsen *b3 - Fördröjningsyta för dagvatten med en minsta volym av 29 m^3 ska finnas inom egenskapsområdet*. Dagvattnet från område B föreslås sedan ledas till kommunala dagvattenledningar i Hjältes väg. Fördröjningen föreslås lösas med antagligen rörmagasin, makadammagasin eller dagvattenkassetter.

För område I1 krävs en magasinvolym på 220 m^3 vilket regleras genom planbestämmelsen *b4 - Fördröjningsyta för dagvatten med en minsta volym av 220 m^3 ska finnas inom egenskapsområdet*. Denna föreslås placeras intill område I2 för att möjliggöra en gemensam lösning. Område I2 kräver en magasinvolym på 120 m^3 vilket regleras genom

planbestämmelsen *b5 - Fördröjningsyta för dagvatten med en minsta volym av 120 m³ ska finnas inom egenskapsområdet*. För att uppnå tillräcklig rening på område I1 och I2 krävs utöver rörmagasin eller torr damm även en filterbrunn.

På område I3 och I4 krävs det 170 m³ respektive 180 m³ fördröjningsvolym. En gemensam lösning föreslås för detta och regleras därför genom bestämmelsen *b6 - Fördröjningsyta för dagvatten med en minsta volym av 350 m³ ska finnas inom egenskapsområdet*. Föreslagen lösning för att nå reningskraven är antagligen rörmagasin samt filterbrunn alternativt våt damm och filterbrunn.

För område I5 krävs en fördröjningsvolym på 300 m³ i antagligen rörmagasin samt filterbrunn alternativt våt damm och filterbrunn. Detta regleras genom bestämmelsen *b7 - Fördröjningsyta för dagvatten med en minsta volym av 300 m³ ska finnas inom egenskapsområdet*. Efter fördröjning föreslås dagvattnet från fastigheterna längs Industrivägen ledas till kommunala diken/ledningarna längs gatan.

El, tele och bredband

På Ljung 1:208 går en starkströmsledning norrut från transformatorstationen i sydvästra delen av fastigheten. Denna ledning kan komma att behöva flyttas inom fastigheten alternativt grävas ner djupare och placeras i rör vid en exploatering. Åtgärden bekostas av den exploatör som initierar den. Fastighetsägaren ska i samråd med Herrljunga El besluta om lämplig hantering av ledningens placering och tillhörande rättighet.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av planarkitekt Viktor Ljungström, Sweco AB och Samhällsbyggnadschef Emil Hjalmarsson, Bygg- och miljöförvaltningen Herrljunga kommun.