



DETALJPLAN

Ölltorp 1:13 m.fl.

Herrljunga kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

Samrådshandling
2023-04-12

HANDLINGAR

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Fastighetsförteckning



PLANENS UPPDRAG OCH SYFTE

Plan- och Byggchef Emil Hjalmarsson beslutade på delegation av bygg- och miljönämnden att 2021-06-10 att ge positivt planbesked för att ändra planerna för Ölltorp 1:13.

Syftet med planen är att möjliggöra en förändrad markanvändning på en del av fastigheten Ölltorp 1:13, samt möjliggöra en annorlunda fastighetsindelning. Området är i gällande detaljplan planlagd för Park och Gata men delar föreslås ändras till Industri för att tillåta en expansion av närliggande verksamheter.

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. 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) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

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 16 000 m². Planområdet ligger i Ölltorps industriområde och utgörs i huvudsak av gatumark och en skogsdunge.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs i dagsläget av Herrljunga kommun. Två verksamheter i Ölltorps industriområde avser att förvärva delar marken från Herrljunga kommun för att kunna utöka sin verksamhet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

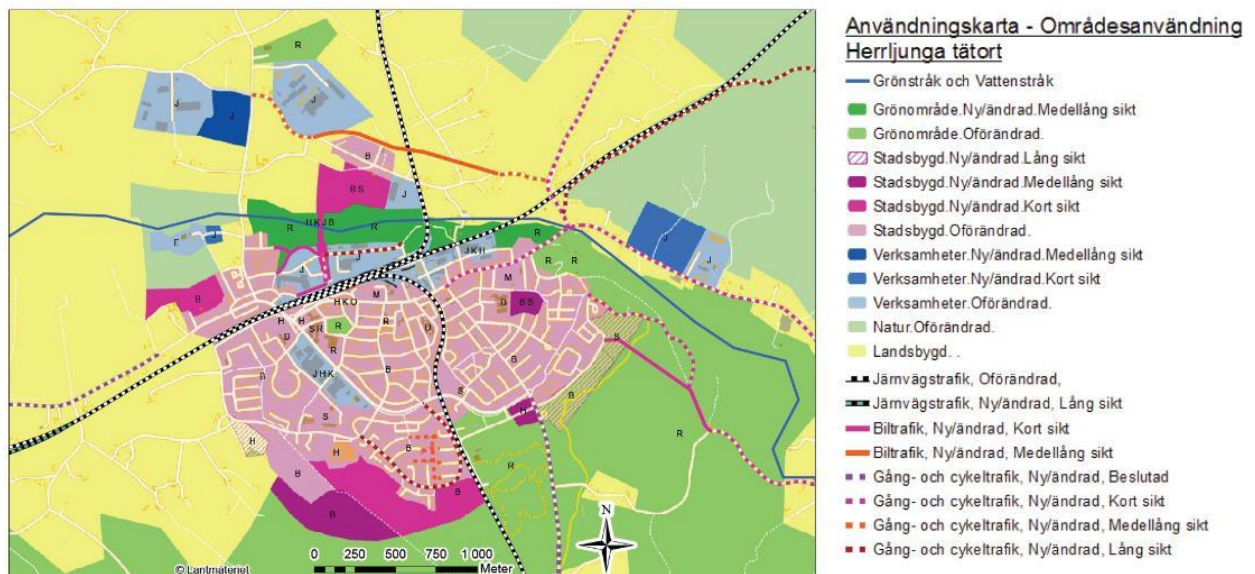


Bild 1. Användningskarta - Områdesanvändning – Herrljunga tätort. Herrljunga Översiktsplan, 2017

Detaljplaner

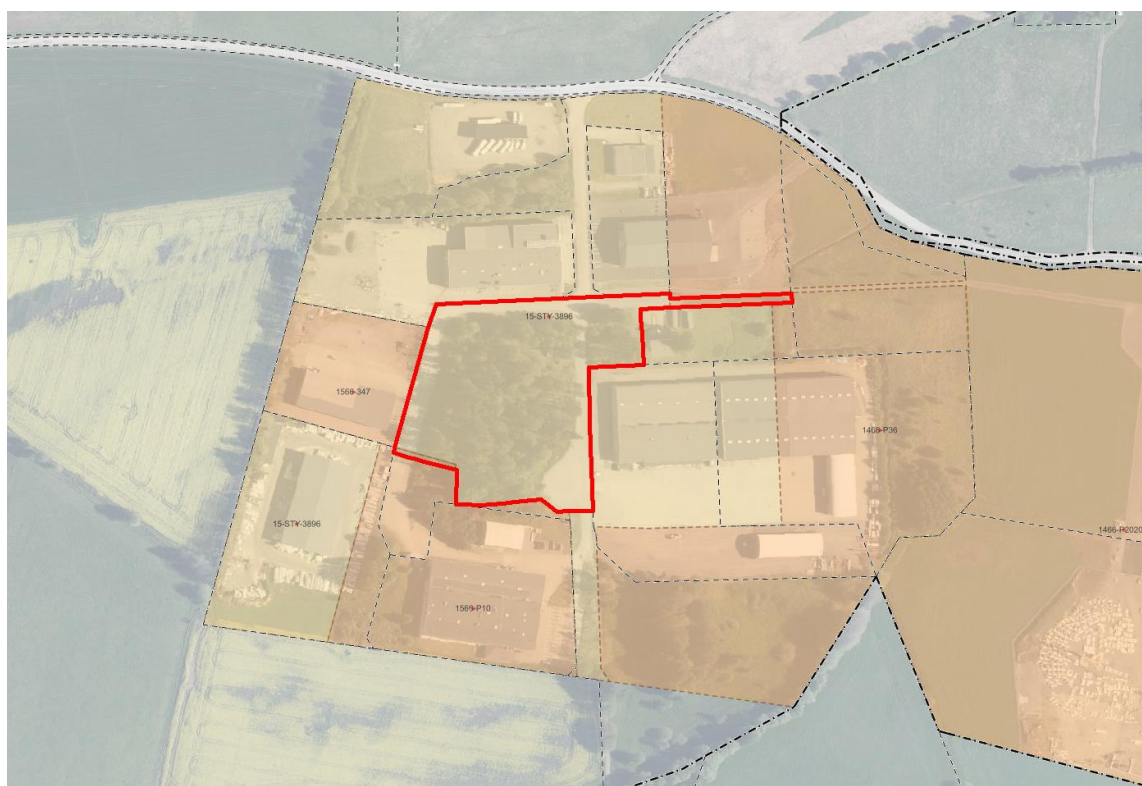


Bild 2. Omkringliggande detaljplaner, nytt planområde markerat med röd linje, Ortofoto och detaljplaneytor från Lantmäteriet

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

I ändringen av stadsplanen 15-STY-3896 planläggs huvuddelen området för Allmän plats – Park eller Plantering. I området finns även ett område för Handel (Viss begränsning) samt Transformatorstation. I planförslaget planläggs denna yta i huvudsak för industriändamål.

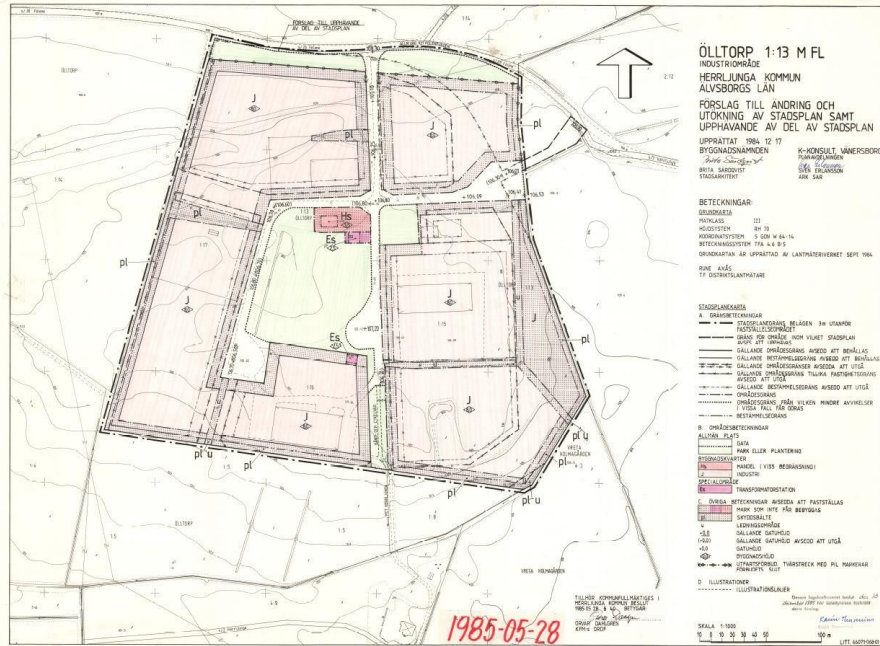


Bild 3. 15-STY-3896 Ändring och utökning samt upphävande av del av stadsplan Ölltorp 1:13 m fl

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. I planförslaget planläggs en del av den mark som tidigare varit planlagd för gata för industrimark, då vägen inte har anlagts och inte längre bedöms vara nödvändig.

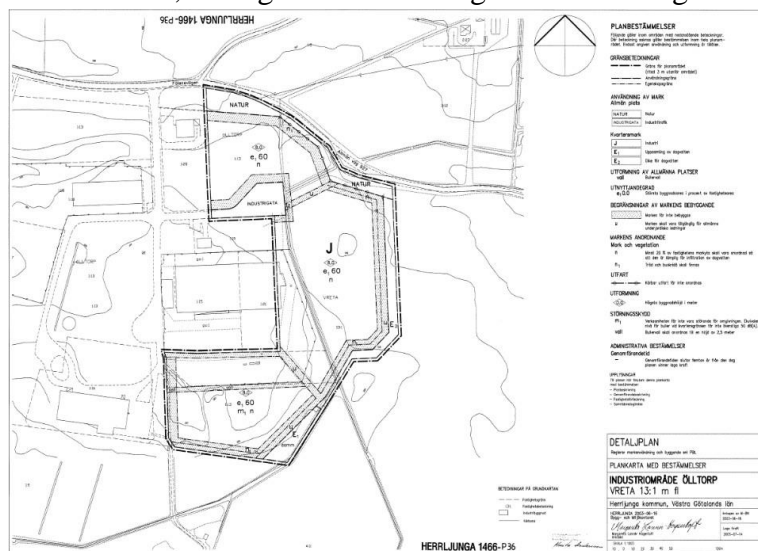


Bild 4. 1466-P36 Detaljplan för Industriområde Ölltorp

Om planförslaget vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Undersökning

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

Bedömningen grundas på följande:

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

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Ytvatten, miljökvalitetsnorm

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

En dagvattenutredning har tagits fram som beräknar föroreningar från område före och efter exploatering, med eller utan rening. Som riktvärde har Riktvärde 3VU från Riktvärdesgruppen använts. Resultatet visar att utan rening så skulle en exploatering göra att riktvärdena överskreds för Kadmium och Oljeindex. Rening är således nödvändig. Rening i gräsdike bedöms vara tillräcklig. Genom den rening som föreslås hamnar alla ämnen under riktvärdet, de flesta med god marginal.

	Fosfor (P)	Kväve (N)	Bly (Pb)	Koppar (Cu)	Zink (Zn)	Kadmium (Cd)	Krom (Cr)	Nickel (Ni)	Kvicksilver (Hg)	Suspenderade ämnen (SS)	Oljeindex	Bens(a)pyren (BaP)
Före exploatering	53	860	4	9,6	22	0,21	6,6	4,7	0,034	33 000	420	0,026
Efter exploatering utan rening	170	1600	14	25	120	0,73	12	10	0,064	67 000	1300	0,083
Efter exploatering, gräsdike	150	1400	8,6	20	85	0,48	8,7	6,7	0,059	35 000	350	0,075
Riktvärde (3VU)	250	3500	15	40	150	0,5	25	30	0,1	100 000	1000	0,1

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

I planförslaget föreslås huvuddelen av området att planläggas för industriändamål. Den föreslagna bebyggelsen är uppdelad i två områden, ett större område i den befintliga skogsdungen och en mindre gräsplätt i anslutning till befintlig verksamhet i östra planområdet.



Bild 5. Ny industrimark markerad i blått

Bebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd om 12 meter och tillåter en exploatering på 60 procent av fastighetsarean. Det möjliggör en maximal exploatering på omkring 5200 kvadratmeter i byggnadsarea på skogsdungen och 1300 kvadratmeterbyggnadsarea på den östra delen. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och minst 20% av marken ska vara genomsläpplig för att möjliggöra viss naturlig infiltration.

Utöver det planläggs befintlig transformatorstationerna inom användningen E1- Transformatorstation.

Natur

Skogsdungen utgörs till huvudsak av blandade barrträd mellan 15-25 meter höga med inslag av trivallövträd. Ingen direkt skötsel utförs i området och det bedöms sakna särskilda naturvärden. Denna skogsdunge föreslås att exploateras för industriändamål. En mindre grönyta med sly och lövträd ligger i östra planområdet och planläggs även den för industri i planförslaget.

Kultur

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet.

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

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

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

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

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

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

Gator och trafik

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

En del av vägen på den kommunal fastigheten Herrljunga Ölltorp 1:13 planläggs för industriändamål. Detta då den endast används som infart till Ölltorp 1:19. Denna del föreslås i stället överföras till Ölltorp 1:19 genom lantmäteriförrättning.



Bild 6. Gatumark som planläggs som industrimark och föreslås överföras till Ölltorp 1:19.

Trafikökning

Planförslaget bedöms medföra endast en försumbar ökning av trafik till och från området då det endast innebär en utökning av befintliga verksamheter.

Allmänna ledningar

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

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

Skyfall

Någon risk för översvämning av planområdet bedöms inte föreligga från Nossan då det aktuella industriområdet ligger högre än omgivande mark i riktning mot vattendraget. Höjdskillnaden mellan Nossan och planområdena är ca 6 m i dagsläget.

Planområdet ska höjdsättas högre än angränsande gator och med allmän avrinningsriktning mot söder. Dessutom ska interna lågpunkter byggas bort. Sker detta bör avrinning från angränsande områden inte drabba planområdena vid skyfall. Genom avrinning mot söder leds dagvattnet vid skyfall ut på angränsande fält vid fyllda ledningar/diken och ges möjlighet att avledas av de externa diken med rinnriktning mot Nossan. Därmed riskerar inte omgivande bebyggelse skadas vid höga flöden ut från planområdena.

Markförhållanden

Planområdet består av postglacial sand. Marken är flack och ligger mellan 107-108 meter över nollplanet. Det finns ingen känd risk för ras eller skred i området. Herrljunga tätort är lågriskområde för radon. Översiktliga geotekniska undersökningar har genomförts av området i samband med tidigare planläggningar och området bedöms vara lämpligt för den planerade industribebyggelsen. Grundläggning för mindre byggnader bedöms kunna ske med platta på mark på packad fyllning. Vid tyngre byggnader kan det vara nödvändigt med någon typ av grundförstärkande åtgärd av byggnaden.

Vidare geoteknisk undersökning kan behövas när byggnaders exakta utformning och läge har bestämts.

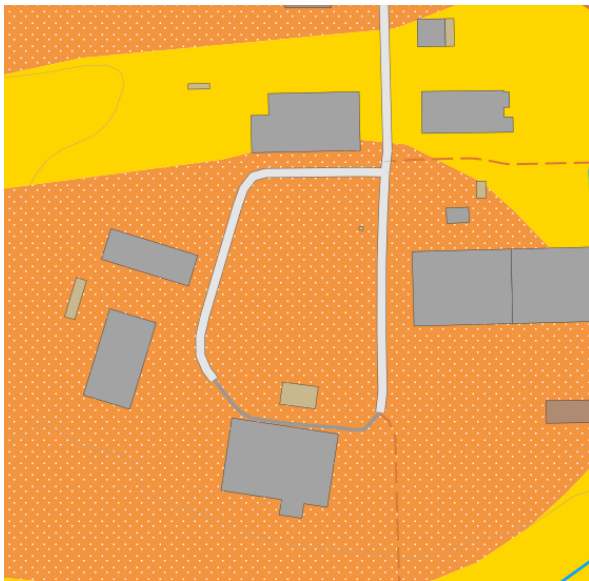
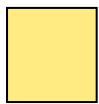


Bild 7. Jordartskarta, SGU.



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 2 2023

Granskning: kvartal 3 2023

Antagande: kvartal 3 2023

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, Park	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun
Kvartersmark J			
Byggnad, mark	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Kvartersmark E₁			
Nätstation	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB
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. Två verksamheter avser att förvärva varsin del av Ölltorp 1:13 som i dagsläget ägs Herrljunga kommun.

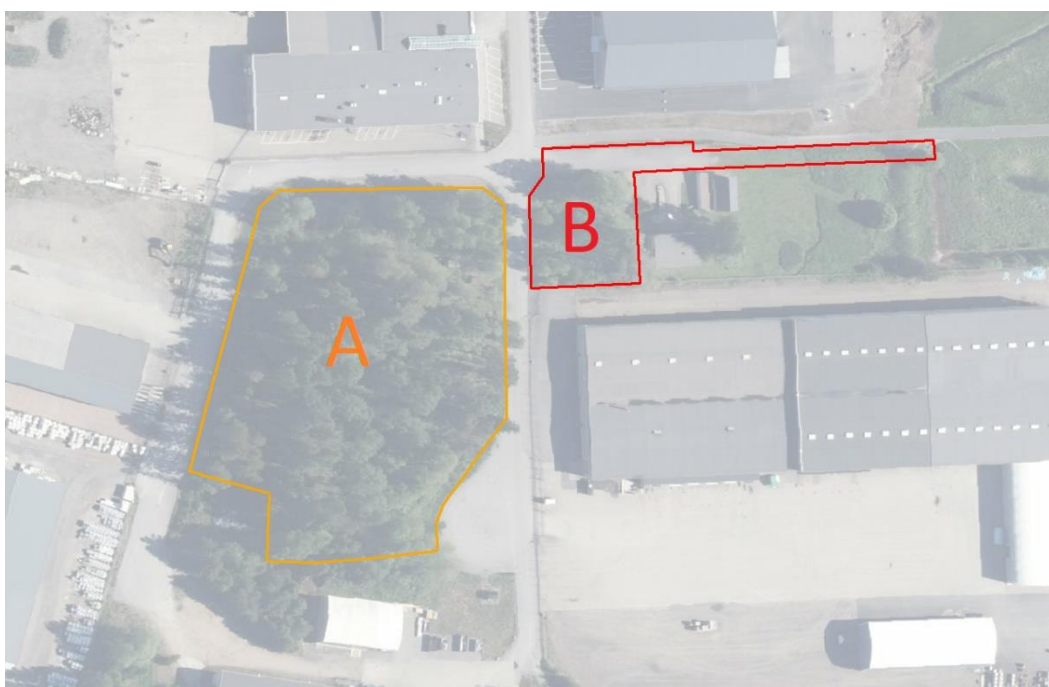


Bild 7. Föreslagen fastighetsindelning.

Skogsdungen (Lott A) föreslås styckas av till egen fastighet och omfattar användningarna J – Industri och E1 – Transformatorstation. Lott B föreslås slås samman med Ölltorp 1:19. Herrljunga kommun initierar lantmäteriförrättning vilken ska bekostas av respektive exploatör.

Lott	Area (m ²)	Nuvarande fastighet	Föreslagen fastighet
A	9841	Ölltorp 1:13	Ny fastighet
B	2150	Ölltorp 1:13	Ölltorp 1:19

Ledningsrätt och markreservat

I inom kvartersmarken som föreslås att styckas av till en fastighet finns nätstationer och allmännyttiga ledningar. För dessa föreslås servitut eller ledningsrätt upprättas i samband med lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Mark / fastighetsbildning

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

Ledningsflytt

I det fall allmännyttiga ledningar behöver flyttas som en konsekvens av planens genomförande så bekostas detta av exploatören.

Plan- och bygglovavgift

Kommunen får enl. 12 kap 9-11 §§ PBL ta ut kostnader för åtgärder som behövs för att upprätta detaljplaner genom s.k. planavgift. Vid bygglovsprövning inom planområdet ska plan- och bygglovsavgift enl. kommunens taxa tas ut för bygglovspliktiga åtgärder.

Övriga kostnader

Avgifter för anslutning till VA och bredband belastar exploatören. Anslutningskostnad betalas vid köp av fastigheterna enl. en av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsledningar går i dagsläget väster om planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet från området föreslås först ledas till gräsdiken längs norra och västra sidan av kvartersmarken. Där ska det renas och fördröjning innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. Fördröjningsvolymen som behövs är cirka 340 m³ för att fördröja ett klimatkompenserat 20-årsregn ner till dagens nivåer.



Bild 8. Föreslagna diken för rening och fördröjning av dagvatten markerade i grönt.

Dagvattenlösningen som föreslås finns i sin helhet i dagvattenutredningen (BSV, *Dagvattenutredning till Detaljplan Ölltorp 1:20 m.fl. Herrljunga, Herrljunga kommun, 2022-10-31*).

El, tele och bredband

Herrljunga Elektriska AB är ledningsägare för elledningarna som går genom den befintliga delen av Ölltorps industriområdet. Transformatorstationen inom Ölltorp 1:13 planläggs som E₁ – Transformatorstation. Skanova har teleledningar inom gatumarken.

Parkeringar

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

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av planarkitekt Viktor Ljungström, Metria AB och Plan- och Byggchef Emil Hjalmarsson, Bygg- och miljöförvaltningen Herrljunga kommun.