



DETALJPLAN

Kv Tallen

Herrljunga kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

Antagandehandling 2020-02-26

HANDLINGAR

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser



HERRLJUNGA KOMMUN

PLANENS UPPDRAG OCH SYFTE

Kommunstyrelsen beslutade 2016-08-15 §134 att uppmana bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för Kv Tallen. Bygg- och miljönämnden har 2016-08-31 §39 uppdragit åt Bygg- och miljöförvaltningen att påbörja planarbetet.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus på Tallen 4 och förtäta kvarteret som ligger centralt beläget nära järnvägsstationen.

Genom planändringen skapas förutsättningar för ett tillskott av bostäder i Herrljunga tätort i linje med utvecklingsplanens målsättning att öka antalet invånare.

PLANPROCESSEN

Planändringen har stöd i översiktsplanen, är inte av stor vikt eller har principiell betydelse, medför inte en betydande miljöpåverkan och saknar intresse för allmänheten. Planen bedöms därmed enligt 5 kap 7 § PBL genomföras med standardförfarande. Bygg- och miljönämnden kan besluta om antagande.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

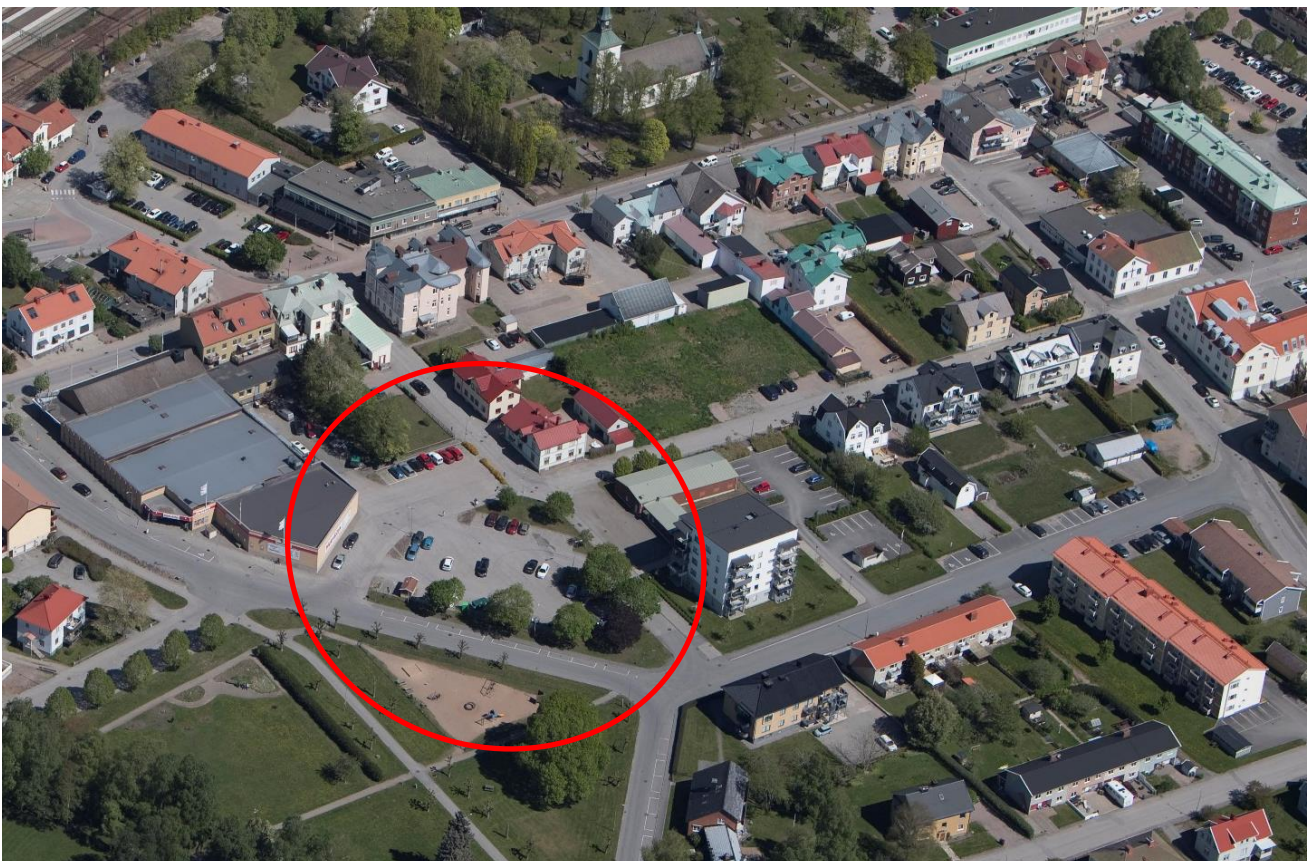
Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken. Inga riksintressen eller områden med särskilda bestämmelser för hus-hållning med mark och vatten berörs av den planerade förändringen av markanvändningen inom planområdet.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Herrljunga centralort ca 220 m söder om järnvägsstationen.

Planområdets yta är ca 3500 kvm.



Markägoförhållanden

Se under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” nedan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

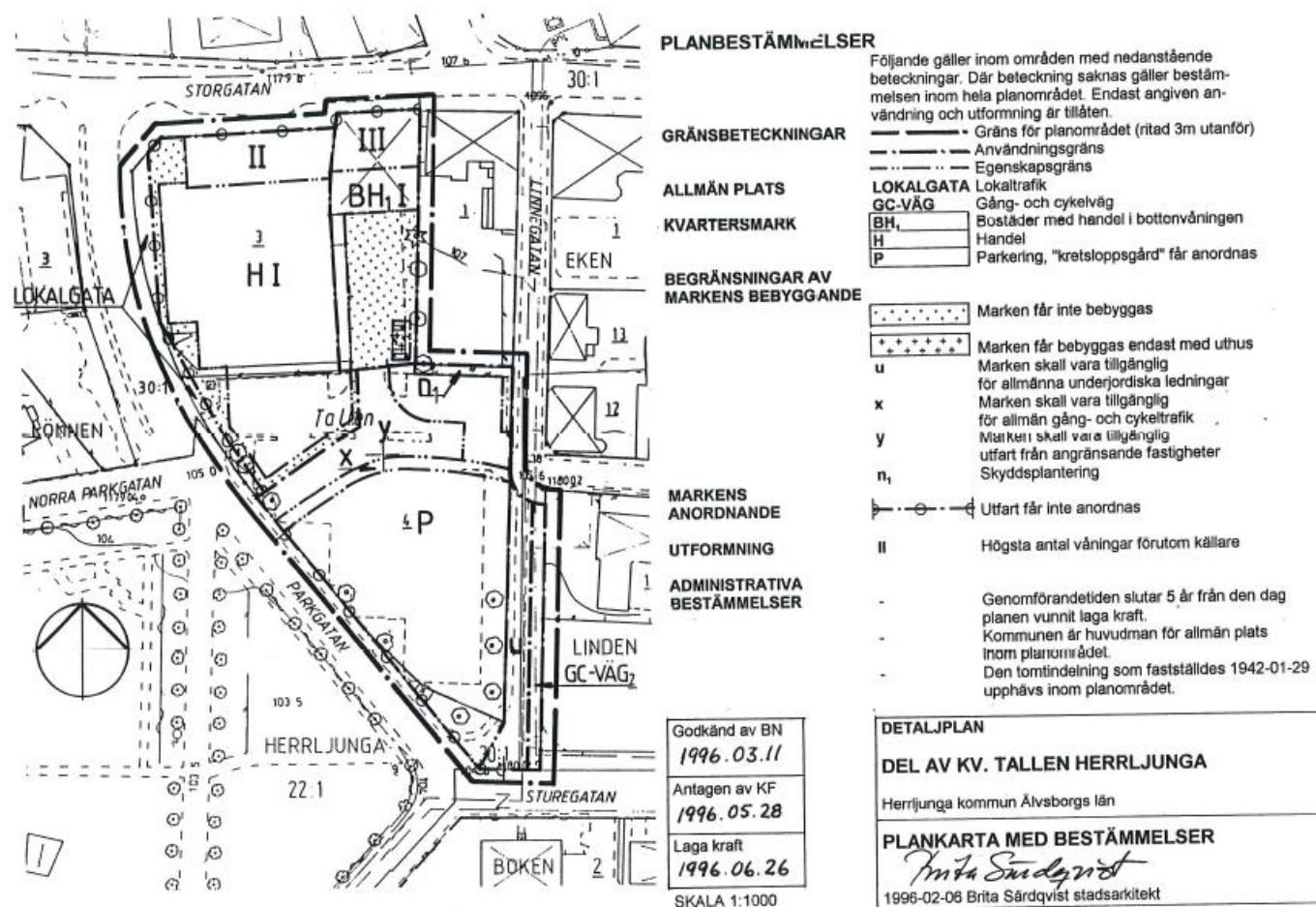
Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Planändringen gör det möjligt att bygga fler bostäder i Herrljunga och uppfyller på det viset utvecklingsplanens mål att öka antalet invånare. Den aktuella fastigheten är inte redovisad i de antagna ”Riktlinjerna för bostadsförsörjning” men faller väl inom ramen för den ambition som riktlinjerna anger.

Detaljplan

För kv Tallen gäller idag detaljplaner antagna 960528. Enligt gällande plan är medgiven markanvändning parkering, kretsloppsgård får anordnas, trafik”, och det är så marken där används idag.



Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan att särskild miljökonsekvensbeskrivning krävs. Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2:2 ska miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken (MB) 5:3 iakttas vid planering och planläggning. Planen bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Den föreslagna ändringen av markens användning kommer att medföra en marginell trafikökning. Ökningen bedöms dock inte leda till att gällande miljökvalitetsnormer överskrids (5 kap MB).

Detaljplanen ger möjlighet till en förtätning av bebyggelsen i tätortens kärna och medför till viss del en förändring av bebyggelseskalan i området. Den ökade exploateringsgraden motiveras av det centrala läget i tätorten med nära tillgång till service och allmänna kommunikationer, främst järnväg samt behovet av flera lägenheter med högre grad av tillgänglighet, vilket ökar den sociala hållbarheten i tätorten.

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

Den föreslagna ändringen av markens användning bedöms inte medföra en ökning av trafiken i området. Platsen är idag en parkeringsplats och miljöstation som är frekvent trafikerad. Bedömningen är att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids (5 kap MB)

Ett nollalternativ, d.v.s. ingen ändring av gällande planer medför att outnyttjade delar av kvarteret förblir outnyttjade eftersom gällande planer inte ger utrymme för den bebyggelse som det centrala läget motiverar. Det medför att behovet av centralt belägna, tillgängliga bostäder inte kan tillgodoses.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse, natur och kultur

I bottenvåningen på fastigheterna Tallen 1, 2 och 3 längs Storgatan finns parfymeri, frisör, och längs Östra Parkgatan finns en dagligvaruhandel som utgör kvarterets största byggnad i markplanet. Angränsande villaområden i sydost/söder är byggt i senare tid. Från 40 till 60-tal. Mot sydväst/väster ligger stadsparken och bakom skymtar idrottshallen och skolan.

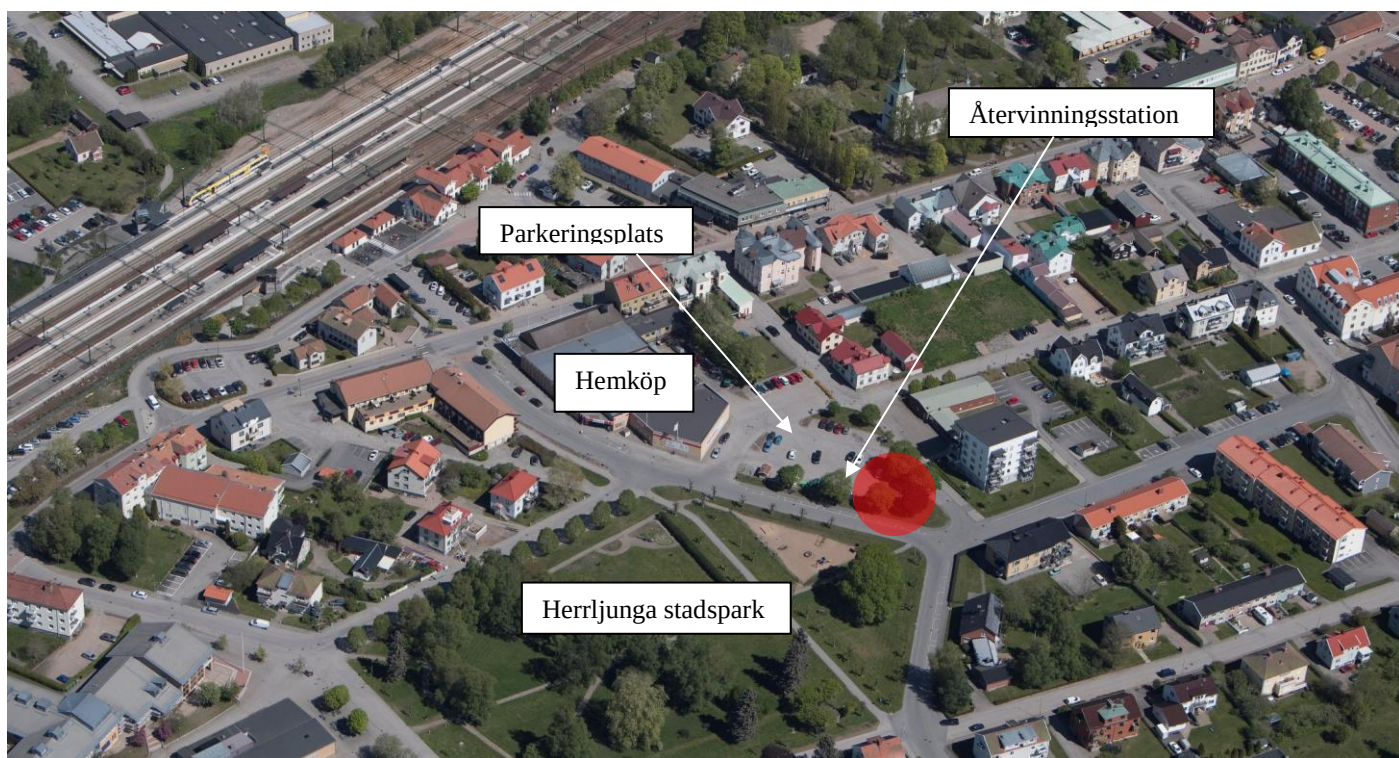
Livsmedelsaffären är byggd i ett plan (byggår 1965, tillbyggd 96) medan Tallen 1 (ca1910) och Tallen 2 (1952) är byggda i 2 1/2 resp 3 plan. Den södra delen av kvarteret är idag parkeringsyta, återvinningscentral och inlastningsområde för mataffärerna i Tallen 3 och 4. Den delen är obebyggd förutom mindre servicebyggnader.

Bebyggelsen intill planområdet utgörs av villor och flerbostadshus upp till tre våningar uppförda från 18-talets slut till 1960-talet. Bebyggelsen och gatunätet följer i huvudsak stadsplanen för Herrljunga municipal-samhälle från 1918. I angränsande kvarter finns ett bostadshus med upp till sex våningar.

Längs Trädgårdsgatan varierar bebyggelseskalan från en till tre våningar med inslag av enklare uthusbebyggelse i trä. Längs Sturegatan är norra sidan bebyggd med uthusbyggnader som hör till bebyggelsen utmed Trädgårdsgatan medan södra sidan är bebyggd med två–trevåningshus med relativt hög takresning och förhöjd bottenvåning.

På Linden 1 ligger en telestation i ett plan, som efter införandet av digital teknik endast utnyttjas till en begränsad del. Funktionen bedöms inte kunna flyttas till rimliga kostnader. Fastigheten omfattas ej av planen. På Linden 2 finns ett punkthus i fem våningar.

Ett antal klippta lönnar omgärdar ÅVS-centralen och utgör gräns mot Östra och Södra Parkgatan i söder. Träden fyller en viktig funktion idag dels som länk till parken intill, men också rumsligt vid den annars ödsliga stora öppna väg- och parkeringsytan. Befintliga träd bevaras så långt det är möjligt. Nya träd skall planteras för att komplettera befintlig vegetation samt ersätta de träd som ej kan bevaras.



Foton över planområdet, parkering, återvinningsstation och byggnad på KV Linden

Risker och buller

En bullerutredning har tagits fram av Soundcon AB 2017-09-14. (reviderad 2019-03-17) Beräkningarna har utförts enligt Nordiska beräkningsmodellen för väg- och spårtrafikbuller, SNV rapport 4653 och 4935 och genomförts i programmet SoundPlan ver 7.3.

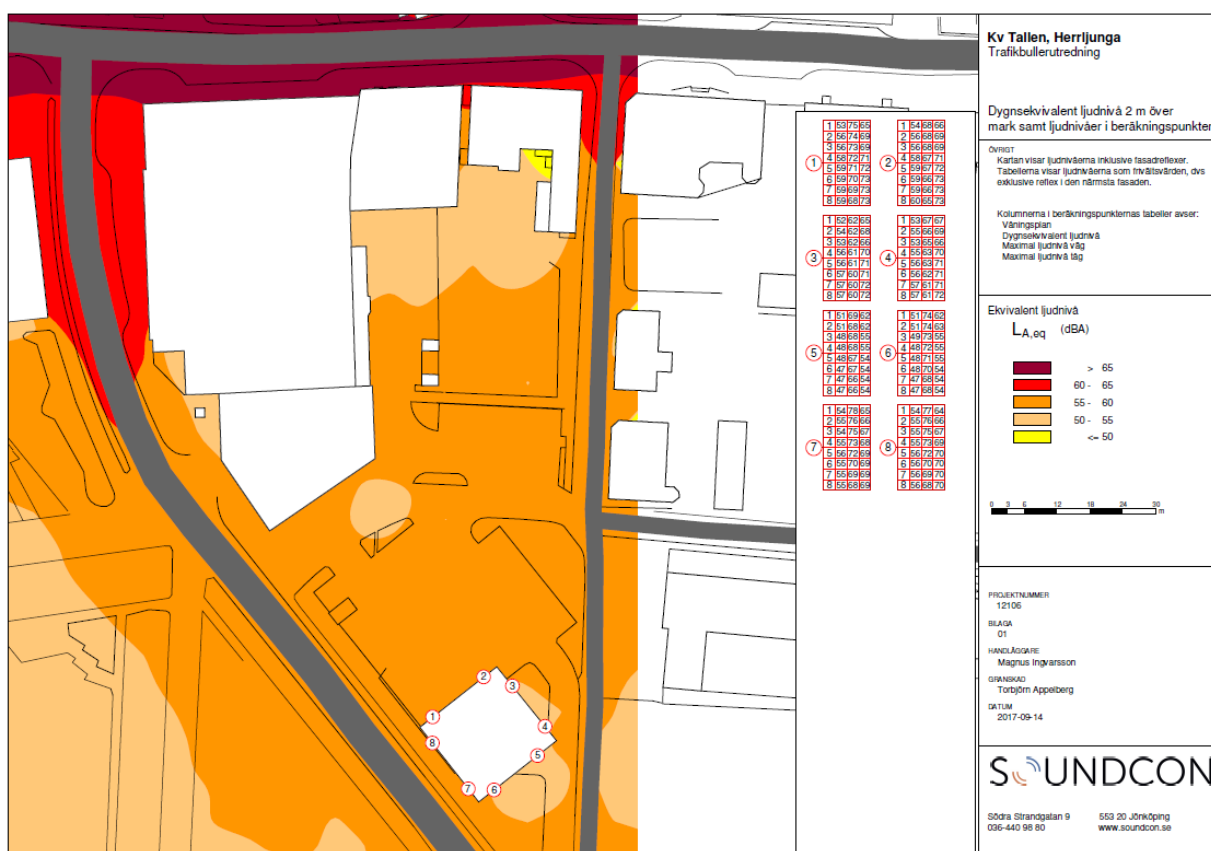
Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft. Förordningen "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Förordningen gäller planer påbörjade efter 2 januari 2015.

Uppgifter angående trafikdata för Västra Stambanan samt Älvsborgsbanan har hämtats från Trafikverket "Trafikuppgifter järnväg T18 och bullerprognos 2040.

Regeringen beslutade den 11 maj 2017 om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA. Ändringen gäller planer påbörjade efter 2 januari 2015 på samma sätt som förordning 2015:216.

För punkthuset i 8 våningar har man ej nivåer över riktvärdet 60 dBA ekvivalent nivå vid någon fasad.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Beräkningarna visar att den ekvivalenta nivån överstiger 50 dBA på större delen av gårdsytorna. Det krävs därför lokala avskärmningar för att säkerställa att riktvärdena för uteplats enligt förordningen uppfylls.





Riskbedömning

Riskbedömning avseende transporter med farligt gods ska enligt översiktsplanen göras i detaljplaner för områden som ligger inom 150 m från järnväg. Planområdet ligger i intervallet 200-300 m från Västra stambanan. Riskbedömning avseende transporter med farligt gods behöver därför inte göras i detaljplanen.

Risk för översvämning eller erosion

Planområdet ligger på 500 meters avstånd från närmaste vattendrag som är Nossan och någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte. I samband med byggnationen av området finns möjlighet att etablera en fördröjning inom området. Detta skulle motverka höga korttidsflöden vid regn och därmed underlätta dagvattenhanteringen i området. På grund av områdets topografi förväntas vattenmassorna vid ett skyfall röra sig väster ut från planområdet mot den lågpunkt som är lokaliserad i stadsparken.

Exploateringen innebär inte någon ökad översvämningrisk till följd av extrem nederbörd.

Ny bebyggelse

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga fastigheten Tallen 4 med ett bostadshus av samma typ som Linden 2. All parkering utförs i markplan alternativt i källarplan inom fastigheterna.

Genom detaljplanen skapas förutsättningar för ett tillskott av bostäder i Herrljunga tätort i linje med utvecklingsplanens målsättning att öka antalet invånare.

Enligt kommunens övergripande styrdokument så ska byggnation i de centrala delarna av tätorten prioriteras, främst inom en radie av 600 m från järnvägsstationen.

Vi bygger vidare på kvartersstaden, vid Parken kan ytterligare ett högre bostadshus i form av "hus i park" komplettera det 5-våningshus som byggts på Linden 1. Här kan man ta vara på det fria läget mot parken vilket ger förutsättningar för att ytterligare ett punkthus kan fungera bra i stadsbilden. Målsättningen är att de två högre punkthusen ska rama in en plats, som avseende omsorg i utförandet kan jämföras med de befintliga torgen vid stationen och kommunhuset, och på det viset ge en antydning om att centrum breddats söder ut.



Skiss över möjlig ny byggnad och 3D illustration över planområdet och intilliggande byggnader.



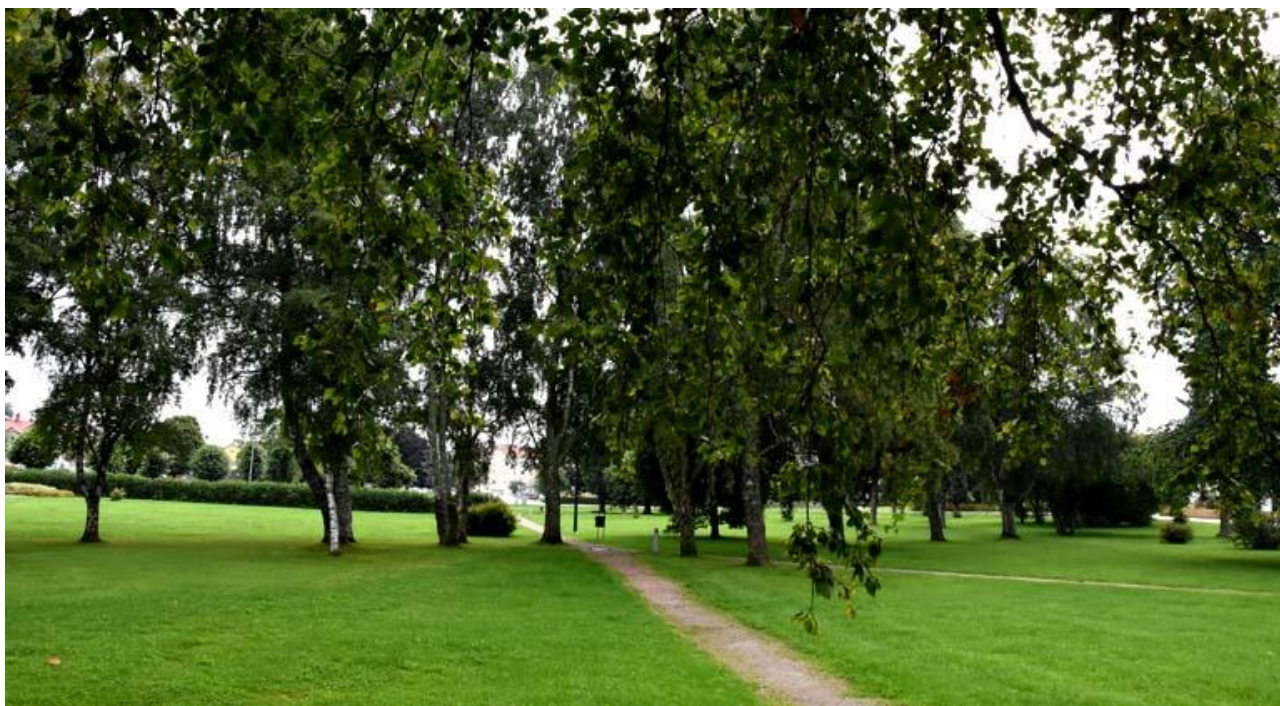


Exempel på möjlig typ av bebyggelse.

Friytor och grönområde

Friytor för lek och utvistelse finns i stadsparken som ligger precis intill planerad byggnation.





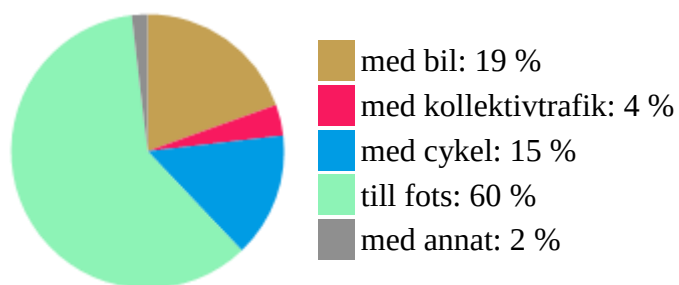
Gator och trafik

Tillfarten till Tallen 4 sker från Östra Parkgatan samt Sturegatan för bil, för cykeltrafik finns flera möjliga befintliga infartsvägar.

Nya parkeringsplatser för bil och cykel skall anordnas i samband med byggnationen. Besöksparkering hänvisas till gatan eller närbelägen allmän parkering.

En trafikstring har gjorts för det planerade bostadshuset och visar att antal resor totalt exkl nyttotrafik uppskattas till 158 resor/dygn.

Skattad färdmedelsfördelning



Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)						
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	31	6	23	95	3	158

Parking

Tallen 4 är idag en parkeringsplats för Hemköp som har öppet mellan klockan 08:00-21:00 på vardagar och 09:00 - 21:00 på helger. Antal parkeringsplatser på befintlig parkeringsplats är 53 platser varav två handikapplatser.

I parkeringsutredning gjord av Tyrens från 2015-12-04 är Hemköps parkering som mest utnyttjad, till 66 procent, på fredagseftermiddagen då många handlar. Trots detta finns det 18 lediga platser kvar. Det har också tillkommit 20 stycken parkeringsplatser längs Östra Parkgatan som kan användas som parkering för butikerna. Dessa ligger utanför planområdet och är inte medräknade i förslaget.

Hemköps butik har en ungefärlig yta på cirka 1600 kvadratmeter bruttototalarea. Behovstal för livsmedels-handel i ett centralt läge i Herrljunga bedöms ligga på 20-40 bilplatser/1000 kvadratmeter. Behovet av kund-parkering blir då cirka ca 50 bilplatser för Hemköp.

Genom att se över parkeringsplatsen och optimera om ytorna i samband med byggnationen av ett nytt flerbostadshus finns det möjlighet att få plats med totalt ca 60 parkeringsplatser. Av dessa bedöms de nya bostäderna behöva ta i anspråk ca 10-18 platser, ca 1 plats/lägenhet. För att minska behovet av parkeringsplatser kan tex en bilpool användas som hyresgästerna kan använda.



Skiss över parkeringsplats och ny byggnation.

Återvinningsstation.

I den södra delen av Hemköps parkering finns idag en återvinningsstation för hushåll med containers. Återvinningsstationen planeras att flytta till ett nytt läge varefter marken kan tas i anspråk för ny bebyggelse.

Allmänna ledningar

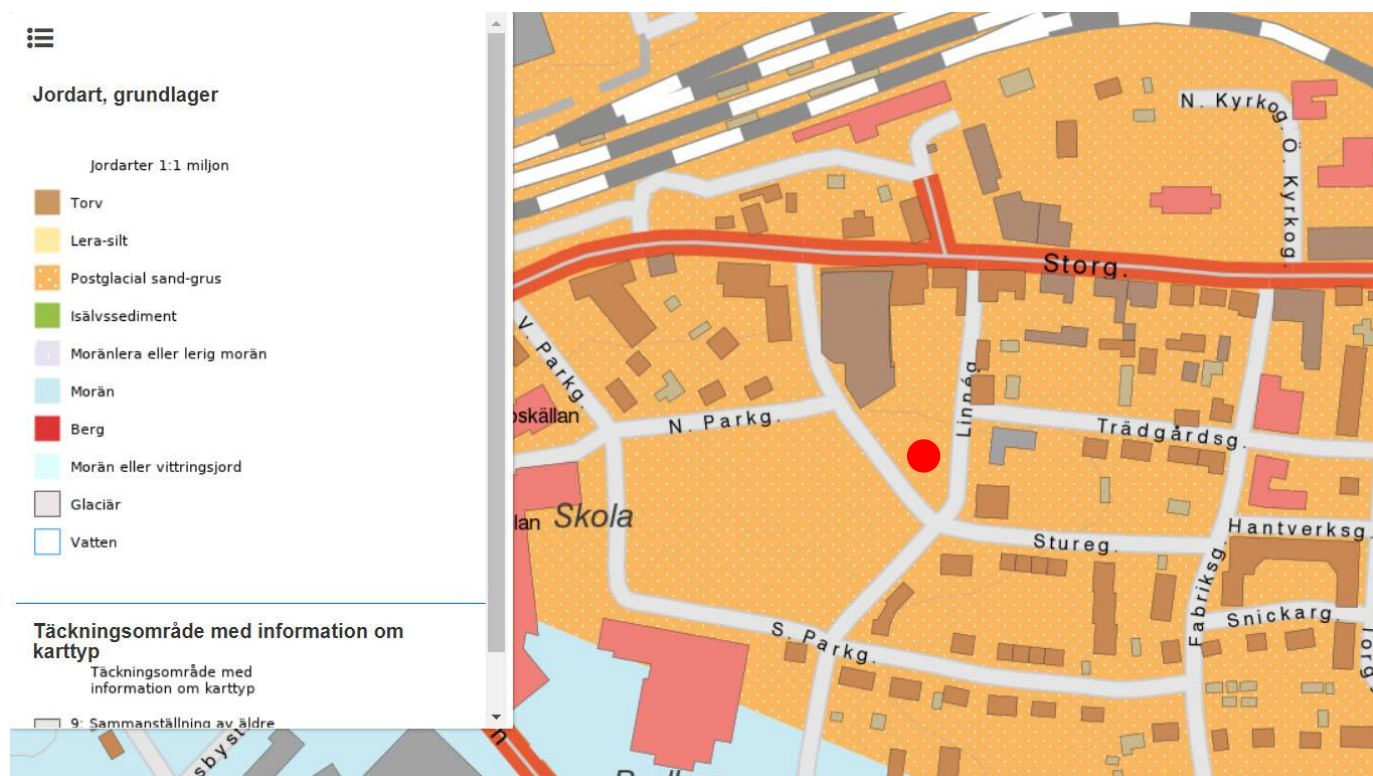
Ny bebyggelse kan anslutas till det kommunala ledningssystemet för VA, telefon och bredband samt till kommunens fjärrvärme.

Markförhållanden

Marken i området har inga väsentliga nivåskillnader. De geotekniska förhållandena, huvudsakligen sand, i djupare lager varvad med silt utgör inget hinder för etablering av föreslagen bebyggelse. För fastställande av grundläggningsmetod erfordras geoteknisk undersökning i samband med bygglov. Risk för skred och ras inom området saknas. Herrljunga är lågriskområde för radon.

Geoteknisk utredning har gjorts för Kv linden (Linden 2) tidigare och den utredningen visar på goda grundläggningsegenskaper för området och vi kan anta att samma förhållande gäller på den aktuella tomten 10 meter öster om utrett område.

Inom kvarteret Tallen har inte drivits någon verksamhet som kunnat förorsaka markföroreningar.



Service

Förskola ligger fågelvägen ca 650 m från området. 0-6-Skola 650 m, 7-9-skola och gymnasium med sim- och idrottshall ligger inom 150 m. Herrljunga centrum med livsmedelsbutiker och järnvägsstation ligger inom 100 m.

Hållbar utveckling

Ekologiska konsekvenser

Uppvärmning av bostäderna kommer antingen att ske via kommunal fjärrvärme, vars energi i huvudsak kommer från koldioxidneutralt biobränsle, alternativt via bergvärme och frånluftsvärmepumpar.

Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svårare att påverka. Exploateringen sker dock i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

Sociala konsekvenser

Området utgörs idag av markparkering. Vid genomförande av planförslaget bebyggs området med lägenheter i varierande storlek. Det innebär att andelen människor som bor och rör sig i området ökar, vilket tenderar öka den upplevda känslan av trygghet.

Vid nyproduktion av lägenheter efterföljs de bygg- och tillgänglighetskrav som ställs i Boverkets byggregler (BBR). Frågan bevakas vid bygglovsavgiften.

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet ligger i direkt anslutning till utbyggd infrastruktur såsom vägar, VA-ledningar, fjärrvärme etc. Påkoppling på redan befintliga system anses vara samhällsekonomiskt effektivt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR, HUVUDMANNASKAP

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Den redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Beskrivningen är vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Tidplan-planprocessen

Planen genomförs med standardförfarande. Planläggningen sker med standardförfarande. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda.

Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum.

Samråd Vinter 2018

Granskning 2019

Antagagande 2020

Bygglov beräknas kunna lämnas tidigast under 2020-2021 förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

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.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan begära ekonomisk kompensation för uppkommen skada eller förlorad bygg rätt.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

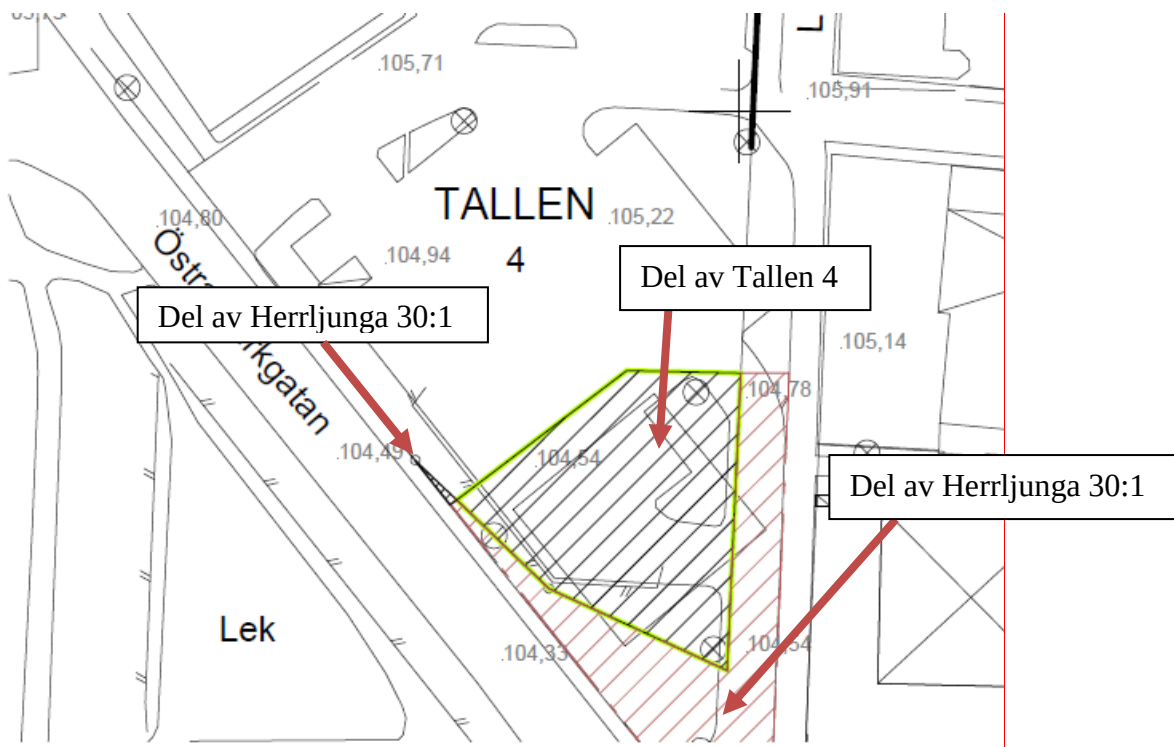
Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Anläggning	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Kvartersmark BCKP			
Byggnad, mark	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
VA-ledningar	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun	Herrljunga Vatten AB
El, tele, bredband	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB
Gatubelysning	Herrljunga kommun	Herrljunga Elektriska	Herrljunga kommun
Allmän plats	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun	Herrljunga kommun
GÅNG			

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt Fastighetsägare och rättighetshavare intill planområdet framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning Del av Tallen 4 (ca 532 kvm) samt del av Herrljunga 30:1 (ca 510 kvm) styckas av och bildar ny fastighet genom fastighetsreglering. Kostnad belastar exploitör. Återstående del av Herrljunga 30:1 förs på återstående del av Tallen 4 (parkering)



Avtal

Herrljunga kommun träffar avtal med exploatör för förvärv av del av Tallen 4 samt del av Herrljunga 30:1.

Servitut,

Ett servitut skall kunna bildas mellan nybildad fastighet och Tallen 4. Servitutet avses belasta Tallen 4 till förmån för nybildad fastighet 1. Syftet är att säkerställa parkering till nybildad fastighet 1. Servitutet bekostas av exploatör. Gemensamhetsanläggning är också möjligt att bildas för parkeringsändamål.

Genom att se över parkeringsplatsen och optimera om ytorna i samband med byggnationen av ett nytt flerbostadshus finns det möjlighet att få plats med totalt ca 60 parkeringsplatser. Av dessa bedöms de nya bostäderna behöva ta i anspråk ca 10-18 platser, ca 1 plats/lägenhet. Detta kan då lösas genom ett servitut som gör det möjligt för nybildad fastighet att använda x-antal parkeringsplatser.



Exempel på hur man skulle kunna lösa parkeringsbehovet för bostadshuset, rött streck visar en möjlig avdelning. Antalet platser och behov hanteras i samband med bygglov.

Ledningsrätt

Fjärrvärmeledning säkras i u-område på plankartan. Marken får inte bebyggas med byggnader.

Ekonomiska frågor

Mark / fastighetsbildning

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning belastar exploatör.

Plan- och bygglovavgift

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

Övriga kostnader

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

Avgift för gatukostnad ska inte tas ut. Detaljplanen förutsätter inte någon nyanläggning av gata. Kostnader för iordningställande av ytor, som idag utnyttjas som gata och som överförs till kvartersmark, belastar exploatören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nya fastigheter förses med anslutningspunkter för dricks-/spillvatten. Möjlighet till VA-anslutning finns i direkt anslutning till fastigheten.

Geotekniska förhållanden

Inför detaljprojektering (grundläggning m.m.) ska ett geotekniskt projekteringsunderlag tas fram. Underlaget ska i detalj redovisa lämplig grundläggningsteknik för den specifika del av planområdet som byggs ut.

Dagvatten

Dagvatten ska alltid tas hand om lokalt, s.k. LOD. (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten), där så är möjligt. Planområdet utgörs idag av en asfalterad parkeringsyta och möjligheterna till fördröjning förbättras i samband med planens genomförande.

El, tele och bredband

Transformator som täcker områdets behov finns i området. Möjlighet till anslutning till det kommunala ledningssystemet för bredband samt till kommunens fjärrvärmenät finns i direkt anslutning till fastigheterna..

Träd

Befintliga träd bevaras så långt det är möjligt. Nya träd skall planteras för att komplettera befintlig vegetation samt ersätta de träd som ej kan bevaras.

Parkeringar

Placering av nya parkeringsplatser på fastigheten skall ske i samråd med Plan-och byggheten i samband med bygglovsprövningen. Placering och behov av antal nya p-platser för bil och cykel skall utredas och då också för omkringliggande fastigheter.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av kommunarkitekt Emil Hjalmarsson med Lena-Britt Björklund som administrativt stöd.

Bygg- och miljöförvaltningen Herrljunga kommun