

Detaljplan för del av Getabrohult 1:17
HALLASLÄTT
Bollebygds kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2018-10-29
SBN 2017/170
Plan- och bygglagen (SFSS 2010:900)
Normalt förfarande



En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

DETALJPLAN FÖR DEL AV GETABROHULT 1:17

HALLASLÄTT



Planområdets läge

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1) med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning, 2015-07-09 uppdaterad 2018-09-06
- Naturvärdesbedömning, 2014-08-27
- Riskanalys, 2014-09-05
- Geoteknisk undersökning, PM avseende geotekniska förhållanden, 2014-12-09
- Markteknisk undersökningsrapport, 2014-12-09
- Resultat från arkeologisk förundersökning Länsstyrelsen Västra Götalands län 2016-10-28
- Rapport 2017:1 Arkeologisk förundersökning Getabrohult 1:7 och 1:2 i Bollebygds kommun, Lödöse, Västarvet
- Förslag till detaljplaneprogram för industrietablering inom Getabrohult 1:4 m fl, Grönkullen 2003-06-16
- VA-utredning med massbalansberäkning, 2015-07-03
- Samrådsredogörelse 2018-09-05
- Granskningsutlåtande 2018-10-29

DETALJPLANEPROCESSEN

Denna detaljplan uppförs enligt normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet för en expansion av Flüggers befintliga verksamhet inom fastigheten Getabrohult 1:17.

Efter samrådet delades planområdet i två områden: öster (1) och väster (2). Denna planbeskrivning hanterar den östra delen: Hallaslätt (1).



Planens skede i planprocessen.



Planområdet har efter samrådet delats i två detaljplaner.

PLANDATA

Areal och läge

Planområdet utgörs av del av fastigheten Getabrohult 1:17 och ligger nordväst om Grönkullemotet, cirka 3 km från Bollebygds centrum. Detaljplanen omfattar ett område på cirka 1,6 ha.

Området avgränsas i söder av Flüggers lager. Söder om fastigheten ligger riksväg 40.

Markägoförhållanden

Getabrohult 1:17 ägs av Flügger AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Bollebygds kommuns översiktsplan från 2002 (ÖP02) har området pekats ut som ett område med tillkommande verksamhetsbebyggelse på kort sikt.

Detaljplanen kan bidra till att uppfylla ett av översiktsplanens övergripande mål;

- Bollebygd ska vara en attraktiv kommun, såväl ifråga om boende som arbete, service och fritid.

Detaljplaner

Delar av planområdet omfattas i öster av ”Del av Getabrohult 1:4 mm i centralorten”. Större delen av planområdet är dock inte planlagt idag.

Öster om planområdet gäller planerna ”Del av Getabrohult 1:4 mm i centralorten” och ”Getabrohult 1:9 m.fl., Grönkullen”. Planernas syfte är att ge möjlighet till etablering av industriverksamheter och handel, dock inte livsmedel.



I gällande detaljplan för Getabro 1:4 anges bebyggelsefritt område mot plangräns för aktuellt planområde. Området utanför gällande detaljplan pekas ut som "Framtida industrimark".



Gällande detaljplan för Getabro 1:9 medger industriverksamhet och viss handel.

Kommunala beslut

Planprogram – Förslag till detaljplaneprogram för industrietablering inom Getabrohult 1:4 m fl, Grönkullen 2003-06-16

Kommunstyrelsen gav 25 juni 2009 § 139 Byggnads- och miljönämnden i uppdrag att planlägga del av Getabrohult 1:17 för att möjliggöra en utvidgning av befintligt verksamhetsområde.

Planförslaget var föremål för samråd 20 juli - 13 september 2015.

I samrådsskedet omfattade planområdet även del av Getabrohult 1:2, med syfte att ha en planberedskap för framtida verksamhetsetableringar. Efter samrådet har detaljplanen delats i två delar.

Planförslaget var föremål för granskning 11 september - 3 oktober 2018.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Riksintressen

Inga riksintressen eller andra förordnanden gäller inom planområdet. Söder om planområdet går riksväg 40 som är av riksintresse för kommunikationer. Söder om riksväg 40 finns också korridor för Götalandsbanan som är utpekad riksintresse för kommunikationer. Cirka 300 meter norr om planområdet går Kust-till-kust banan som även den är av riksintresse för kommunikationer. Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära någon konflikt med nämnda riksintressen eller andra allmänna intressen.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer

Vid planläggning ska kommunen iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö.

Den ekologiska statusen för Sörån är god, främst på grund av den få skfaunan som funnits här. Försurning och påverkad strandzon till följd av exploatering (hydromorfologi) är dock riskfaktorer som kan påverka statusklassningen negativt. Kemisk status uppnår ej god status på grund av kvicksilver samt polybromerade difenyletrar (PBDE) (VISS 2018).

Detaljplan för Getabrohult 1:17 Hallaslätt bedöms dock inte medföra försämrad status för Sörån. Dagvattnet från planområdet har Sörån som slutlig recipient. Enligt förslag i VA-utredning ska dagvatten ledas till den bäck som går genom fastigheten Getabrohult 1:2. Enligt ursprungsförslag till detaljplan ska nämnd bäck fl yttas eller kuverteras inom Getabrohult 1:2, en sådan åtgärd kräver tillstånd för vattenverksamhet (11 kap miljöbalken). Denna åtgärd krävs endast om detaljplan för Getabrohult 1:2 genomförs.

BEHOVSBEDÖMNING

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas enligt Plan- och bygglagen 4:34 och Miljöbalken 6 kap om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Parallellt med upprättande av samrådsförslaget för detaljplanen för hela Getabrohult har en behovsbedömning gjorts med stöd av en checklista. I denna bedöms om behov av att upprätta MKB föreligger. Samråd med länsstyrelsen kring behovsbedömningen genomfördes i samband med samråd av detaljplanen. Länsstyrelsen anser i yttrande (2015-07-15) att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta.

De delar som låg till grund för Länsstyrelsens bedömning var eventuell påverkan på bäcken som mynnar i Sörån samt planområdets storlek och osäkerheten kring tillkommande industriverksamhet.

Aktuellt planområde avser ett litet område på lokal nivå och är en fortsatt utveckling av det verksamhetsområde som redan finns vid Grönkulleområdet. Tillkommande bebyggelse är placerad i anslutning till befintlig infrastruktur som klarar även en betydande ökning av trafikrörelser. De förändringar som planen medför påverkar befintlig avrinning genom området till Sörån men planen ger förutsättningar för att påverkan ska bli liten för Sörån som recipient.

Planens omfattning och konsekvenserna av denna bedöms därför inte innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning eller särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte. Miljöpåverkan i samband med industrietablering kan komma att prövas enligt miljöbalken beroende på vilken verksamhet som etableras i området.

Hushållning med mark-och vattenområden

Detaljplanen bedöms ur, allmän synpunkt, medföra god hushållning med mark, vatten, energi och övriga miljöförhållanden i övrigt enligt miljöbalkens tredje, fjärde och femte kapitel.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och natur

Planområdet utgörs idag av icke ianspråktagen skogsmark. Marken utgörs till största del av en cirka 10 meter hög kulle. Framtagen naturvärdesinventering (Norconsult 2014) visar att aktuellt planområde inte innehåller några höga naturvärden. Precis norr om kullen finns ett litet kvarlämnat bestånd med cirka 100-årig gran som bedöms vara inom den lägre naturvärdeskategorin D.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Södra delen av fastigheten Getabrohult 1:7 är bebyggd med HP Fluggers lagerbyggnad uppförd 1995. Byggrätten inom de gällande detaljplanerna är inte fullt utnyttjad idag.

Trafik

Området är väl lokaliserat ur trafikförsörjningshänseende, precis i anslutning till Grönkullenmotet på riksväg 40 och intill länsväg 1627 mot Hyssna och 1757 mot Bollebygds centrum och Olsfors. Trafikmatning sker från länsväg 1627 via befintlig huvudgata, Hallaslättsvägen. Vänstersvängsfält finns på länsväg 1627 söder ifrån.

Vägarna i anslutning till planområdet är vältrafikerade. Enligt Trafikverkets redovisning uppgick årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på riksväg 40 väster om Grönkullenmotet till 19 770 fordon och öster om motet till 20 200 fordon år 2011.

Den tunga trafiken utgörs av cirka 12 % av den totala trafiken. På länsväg 1627 är trafiken lägre med en ungefärlig ÅDT om 2 700 fordon varav 220 tunga fordon per år 2004.

Fornlämningar

2015 genomfördes en arkeologisk utredning av Västarvet kulturmiljö/Lödöse museum för hela detaljplaneområdet Getabrohult. Utredningen rapporterade om flera arkeologiska fynd, dock inget inom aktuell detaljplan för Hallaslätt. De arkeologiska fynden väster om Hallaslätt har varit föremål för en arkeologisk förundersökning under 2016. Västarvet kulturmiljö/Lödöse museum anser att ytterligare arkeologiska ingrepp är nödvändiga vid fortsatt exploatering.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Flüggers verksamhet inom fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp.

Värme

Kommunen förordar uppvärmning med icke fossila bränslen och gärna i kombination med utnyttjande av solvärme.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning togs fram inför samråd av Norconsult (2014-12-09). Inom planområde är det övervägande fastmarksområde, främst berg med tunnare

jordtäckte. Det innebär att det inte föreligger någon risk för ras eller jordskred och därför innehåller utredningen inga borrhänsor eller övrig beskrivning av aktuellt delområde.

Buller

Området är påverkat av trafikbuller från riksväg 40. Några bindande riktvärden för arbetslokaler finns inte, men rekommenderade riktvärden för bostäder är ekvivalent ljudnivå invid fasad 65 dB(A) över dygnet och ekvivalent ljudnivå inomhus 40 dB(A) (Vägverket, Bullerskyddsåtgärder - allmänna råd 2001:88). För eventuella kontorslokaler tillhörande industriverksamheten bör lägre nivåer eftersträvas, ca 35 dB(A).

Risk, farligt gods

Riksväg 40 är transportled för farligt gods. I samrådsskedet låg detaljplaneområdet i direkt anslutning till vägen varför en riskanalys togs fram (Norconsult 2014-09-05). Riskutredningen bedömde att åtgärder krävdes att uppnå acceptabla risknivåer för dåvarande planområde.

Aktuell del av detaljplaneområdet ligger dock bakom befintlig lagerbyggnad cirka 160 meter från vägen. Inga åtgärder krävs.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Radon

Planområdet är lokaliserat inom normalriskområde för markradon enligt kommunens inventeringar. Enligt Boverkets byggregler får gränsvärden för radon inte överskrida 400 Bq/m³ i arbetslokaler. Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

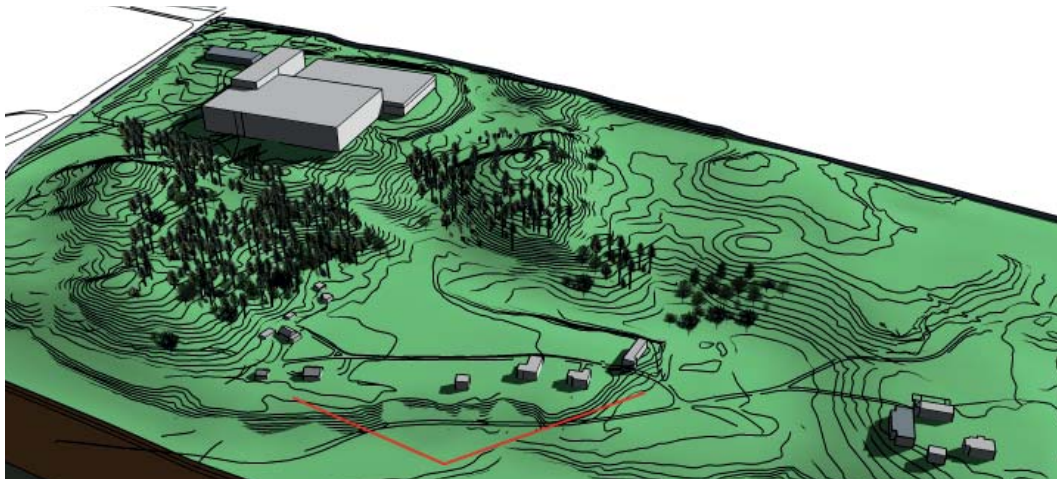
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Mark och natur

Hela planområdet, som i dagsläget har en högsta punkt på +118, avses plansprängas. Ansökan om tillstånd är inlämnat till Länsstyrelsen av markägaren, men har inte beviljats i avsaknad av detaljplan. Marknivån sätts i detaljplanen till +109 meter vilket är i samma nivå som Fluggers befintliga anläggning. (PBL (2010:900) 4 kap. 10 §).

Bebyggelse

Planområdet är helt obebyggt. Befintlig verksamhet söder om planområdet avses byggas om och ut. Höglager och övriga utrymmen ryms inom gällande detaljplan. Aktuell detaljplan möjliggör även en expansion norrut inom fastigheten.



3D-illustration på möjlig utbyggnad av befintlig verksamhet, framtagen av Bollebygds kommun. Den röda markeringen visar varifrån vyn på bilden nedan är tagen.

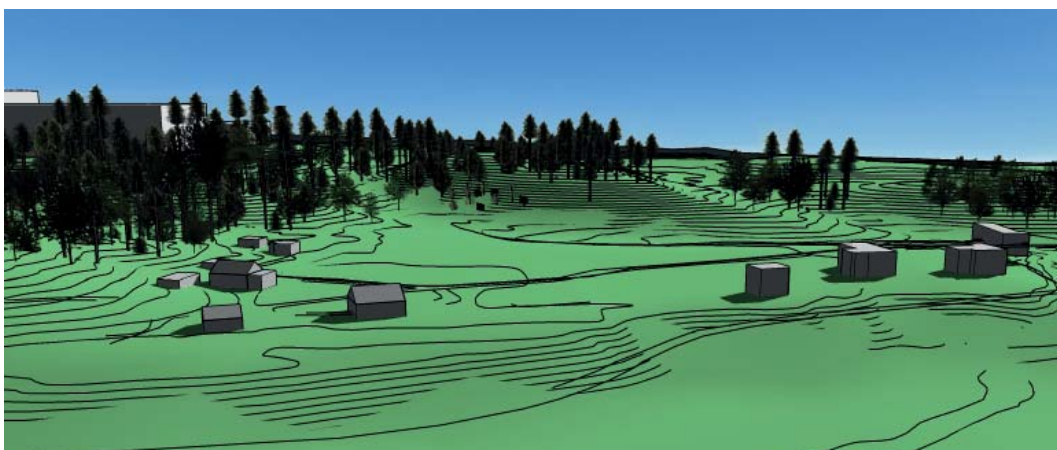
Användningen är **J, K, Z** - industri, kontor och verksamheter (PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p). Industri är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden avsedda för all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även användningar som laboratorier, lager och tekniska anläggningar inryms i användningsslaget industri. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen med mera som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean.

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.

Användningen verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Byggrätten har inte begränsats. Huvudbyggnader får ha en byggnadshöjd på 24 meter. Skyltar får ej uppföras över högsta byggnadshöjd (PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1 p).

Vid bygglovprövning ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga ytor för parkering, tillgänglighet och bebyggelseförslagets lämplighet.



3D-vy från Göteborgsvägen mot sydost och den möjliga utbyggnaden av verksamheten. Framtagen av Bollebygds kommun.



Illustration på möjlig utbyggnad av befintlig verksamhet. Utbyggnaden ligger delvis inom gällande detaljplan och inom ny detaljplan, men inom samma fastighet.

Trafik och parkering

Gatunät

Angöring sker via Hallaslättsvägen. I den norra delen av planområdet möjliggörs för en förlängning av Hallaslättsvägen för en ny angöring in i planområdet samt för en framtida angöring till del två av detaljplanen för Getabrohult.

Gång- och cykelväg

Separat gång- och cykelväg från Bollebygd till planområdet saknas. Gång- och cykelväg finns planlagd i samband med detaljplanen för Rinna Getabrohult, väster om planområdet.

Parkering och godsmottagning

Parkering och godsmottagning ska anläggas på kvartersmark. Antalet parkeringar ska ställas i relation till exploaterings omfattning, antalet sysselsatta samt besöksfrekvens. Är antalet sysselsatta inte känt ska lokalytorna ligga till grund för beräkning av parkeringsbehovet. Möjlighet till parkering och godsmottagning finns inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

Föreslagen VA-försörjning

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp och är idag ansluten till kommunala ledningar i Hallaslättsvägen. Ingen ny dragning eller servisanslutning krävs då planförslaget innebär en utökning av befintlig fastighet.

Utsläpp av processvatten regleras i miljöprövning. Huvudmannen kan neka att ta emot spillvatten som väsentligt skiljer sig ifrån hushållspillvatten. Den som önskar släppa ut processvatten är skyldig att informera om sin verksamhet så att huvudmannen kan bedöma om utsläppen kan accepteras.

Föreslagen dagvattenavledning

Hållbar dagvattenhantering bygger på att vatten från tomtmark ska omhändertas lokalt på fastigheten alternativt fördröjas för att efterlikna naturens egna förlopp vid nederbörd. Exempel vid byggnation kan vara att dagvattnet omhändertas i diken eller att vattnet från hårdgjorda ytor tillåts rinna över gräs-/grusyta innan dagvattnet leds till recipient.

Dagvattenåtgärder ska utföras på ett sådant sätt att det exploaterade området inte avleder större dagvattenflöde än motsvarande från det oexploaterade området.

Vid häftigare skyfall än sk. 10-års regn behöver vatten kunna rinna längs med gatorna. Höjdsättning av gator, tomter och dagvattenanläggningar behöver därför anpassas för detta.

En översvämningsutredning med risker kopplade till skyfall har utförts av Sweco 2018-08-27, granskningshandling. Det bedöms inte föreligga några risker för höga flöden som påverkar planområdet.

Släckvattenförsörjning

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VA-norm. Närmaste brandpost finns placerad i Hallaslättsvägen inom ca 100 meter från planområdet.

Bebyggelse anordnas efter räddningstjänstens krav och utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon säkerställs. För utrymmen som inte är åtkomliga från brandkårens utrustning ska utrymning säkerställas på byggteknisk väg. Att erforderligt brandskydd och utrymningsvägar säkerställs i enlighet med Boverkets byggregler och efter räddningstjänstens krav regleras i bygglov.

El och tele

Nya el- och teleledningar ska anläggas för att tillgodose planområdets behov av el och telefoni.

Eventuell flytt av befintlig transformatorstation inom planområdet bekostas av exploatören.

Buller

Området är påverkat av trafikbuller från riksväg 40. Några bindande riktvärden för arbetslokaler finns inte, men rekommenderade riktvärden för bostäder är ekvivalent

ljudnivå invid fasad 65 dB(A) över dygnet och ekvivalent ljudnivå inomhus 40 dB(A) (Vägverket, Bullerskyddsåtgärder - allmänna råd 2001:88). För eventuella kontorslokaler tillhörande industriverksamheten bör lägre nivåer eftersträvas, ca 35 dB(A).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900. Nedan redovisas en preliminär tidplan för den process planen genomgår;

Samråd 20 juli - 13 september 2015

Granskning 3:e kv. 2018

Antagande 4:e kv. 2018

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Genomförandetid

Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Planens genomförandetid är tio (10) år, räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudman – allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

El, tele

I området ansvarar Vattenfall eldistribution för elförsörjning och Teliasonera för teleförsörjningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

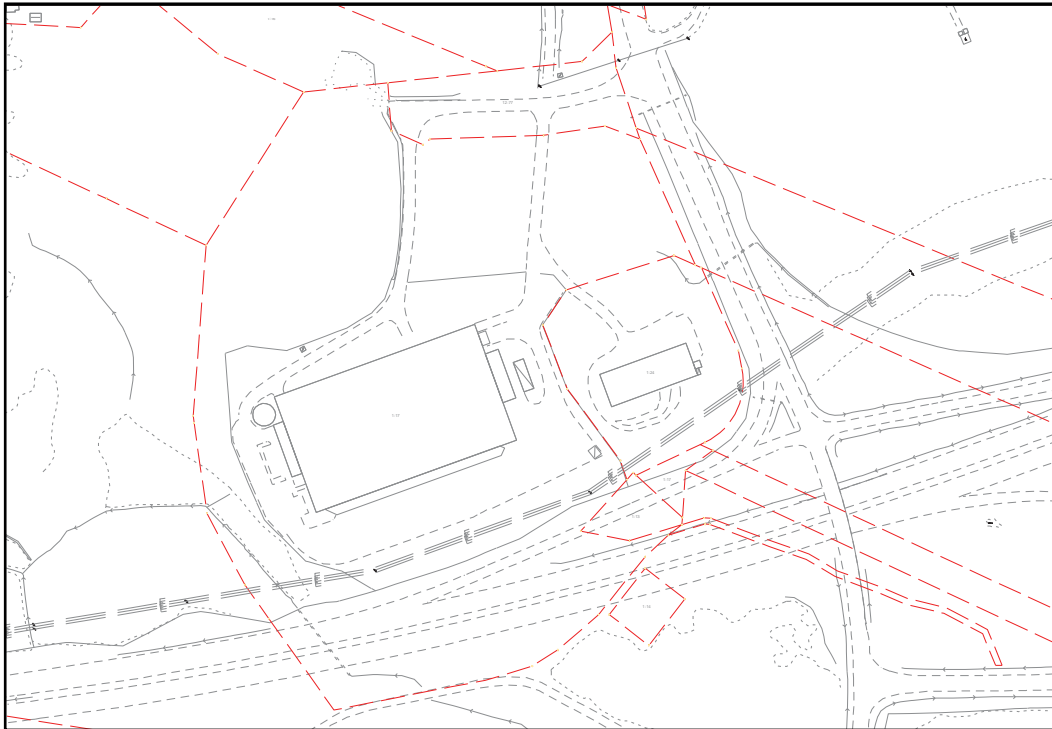
Fastighetsägare

Detaljplanen berör Getabrohult 1:17 som är i privat ägo.

Se detaljplanens fastighetsförteckning där även berörda rättigheter etc. redovisas.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Mark som ska tillföras genom köp, överförs genom fastighetsreglering. Fastighetsbildningsfrågor och kostnader regleras i marköverlåtelseavtal.



Utdrag ur primärkarta med befintliga fastighetsgränser i rött.

Ledningsrätt

Eventuell flytt av befintliga ledningar, inklusive erforderlig fastighetsbildning, ska ske på exploatörens bekostnad och i samråd med ledningshavaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Exploateringsavtal ska träffas mellan exploatör och kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ska bekosta utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark och erforderlig fastighetsbildning. Nya el- och teleledningar ska anläggas för att tillgodose planområdets behov av el och telefoni. Åtgärden utförs av nätägaren och bekostas av exploatören.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar och ansvarar för utbyggnad, underhåll och drift av VA-ledningar och dagvattenanläggningar inom kvartersmark till angiven förbindelsepunkt i den allmänna kommunala VA-anläggningen. Detta regleras i ett marköverlåtelseavtal.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp ska betalas enligt vid varje anslutningstillfälle gällande taxa.

Upprättad av planavdelningen i oktober 2018.

Medverkande plankonsulter har varit Hillevi Kittel och Karin Dahlin på Ramböll AB.

Fredrik Engkvist
Planchef