

PLANKARTA

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- 3:13 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Staket
- Stödmur
- 76.1 Avvägd höjd
- Höjdkurvor
- - - Väg, gångbana
- Slänt
- ⊙ Träd
- × Belysningsstolpe
- Elledning
- ⊙ Barrskog resp lövskog
- - - Stig
- Bäck, dike

GRUNDKARTAN

Grundkartan är upprättad 2019-09-04
Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- ☑ Plankarta med bestämmelser
- ☑ Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- ☑ Fastighetsförteckning, Metria, 2019-09-09
- ☑ Grundkarta, 2019-09-04

PLANERINGSUNDERLAG

- ☑ Riskutredning Getabrohult 1:17 m.fl., Norconsult 2019-009-04
- ☑ Geotekniskt utlåtande över grundförhållanden på del av Getabrohult 1:4 mm, Öhman & Öhman AB, 1995-08-22
- ☑ Yttrande över grundundersökning inom planerat industriområdet Rinna-Getabrohult, RTAB 1976
- ☑ VA och dagvattenutredning, WSP, 2019-01-25
- ☑ Trafikanalys Grönkullenmotet, WSP, 2019-05-07
- ☑ Behovsbedömning, Bollebygds kommun, 2015-06-25
- ☑ Samrådsredogörelse, Bollebygds kommun, 2019-09-16
- ☑ Bollebygd översvämningsutredning, Sweco, 2018-06-10
- ☑ Groddjursinventering, Örnberg Kyrkander Biologi & Miljö, 2019

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

Denna detaljplan uppförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 5 kap 7 §.

GRÄNSER (4 kap 5 §)

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
- - - Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark (4 kap 5 § p.2 och 8 § p.2)

GATA Gata

VÄG Väg

Kvartersmark (PBL 4 kap 5 § p.3)

JKZ Industri, kontor och verksamheter

E₁ Transformatorstation

E₂ Dagvattendamm

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS (PBL 4 kap 5 § p.2 eller 4 kap 8 § p.2)

+0,0 Föreskriven markhöjd i meter över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD (PBL 4 kap. 11 § 1 p.)

e 0000 Största byggandsarea i kvadratmeter.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap. 11 § 1 p.)

MARKENS ANORDNANDE

Utfart och stängsel

Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från grannfastighet (PBL 4 kap 16 § p. 1).

Utförning (PBL 4 kap 11 § p.1 eller 4 kap 16 § p. 1)

+0,0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

- Största taklutning är 23 grader.
- Skyltar får ej uppföras över högsta byggnadshöjd.
- Fasaderna mot norr ska utformas i svart, brun eller mörkgrön kulör.

STÖRNINGSSKYDD (PBL 4 kap. 12)

- Utrymning i nordlig riktning bort från riksväg 40 ska vara möjligt.
- Ventilationsintag ska placeras högt, minst 8 meter över riskväg 40 och ska vändas bort från riksvägen.
- Fasader inom 150 meter från riksväg 40 ska utföras med svärantändligt material.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (PBL 4 kap 6 §)

u Området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar

l Området ska vara tillgängligt för allmännyttiga luftledningar

g Området ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för väg

- Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §).

INFORMATION

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

Detaljplan för

Hallaslätt, del 2



Granskning

Del av Getabrohult 1:17 m.fl.

Hallaslätt
Bollebygds kommun

Upprättad 2019-09-16

Ann-Charlotte Lind Lars Carlsson Soeed Ebrahimabadi
Samhällsbyggnadschef Samhällsplanerare Planarkitekt, Ramboll

SKALA A1 1:1000, A3 1:2000
0 10 20 30 40 50 100 m

SBN2019/18

	Beslutsamt	Instans
Samråd	2019-02-11	SBN
Granskning	2019-09-16	SBN
Antagande		
Laga kraft		

Detaljplan för del av Getabrohult 1:17 m.fl. Hallaslätt, del 2



Granskningshandling

Upprättad 2019-09-16

SBN 2019/18

Plan- och bygglagen (SFSS 2010:900)

Standardförfarande

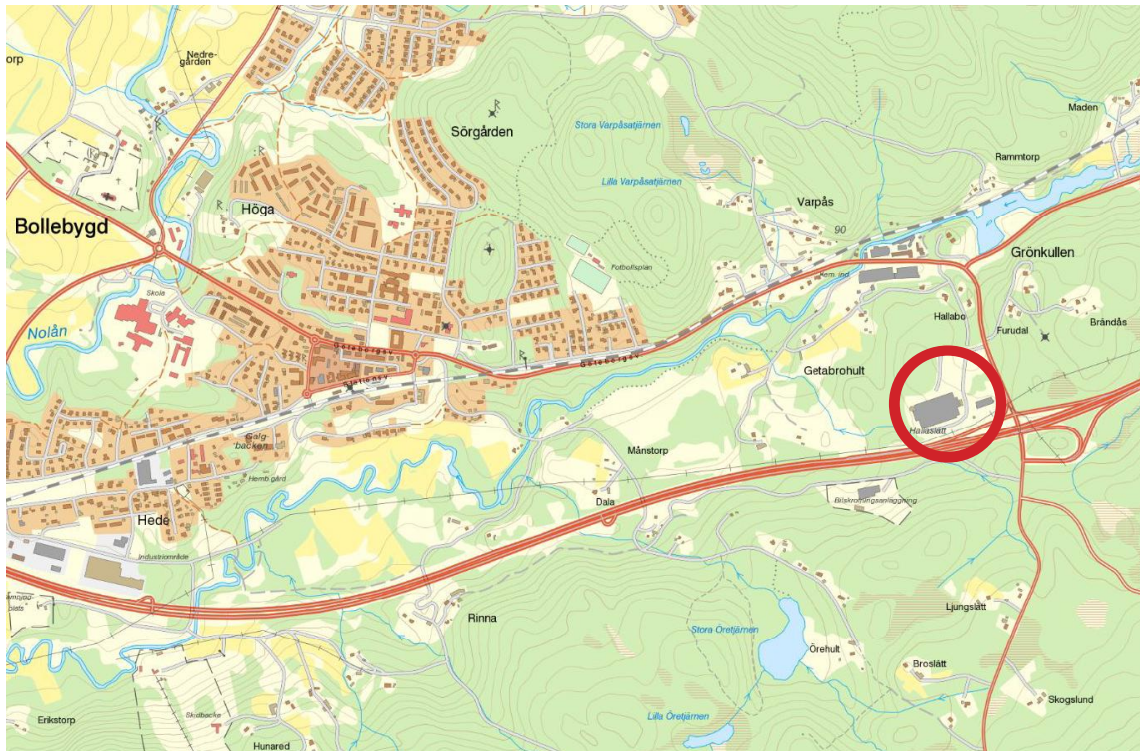


Innehållsförteckning

Planbeskrivning	3
1. Inledning	4
2. Planeringsförutsättningarna	6
3. Förslag till förändringar	10
4. Planbestämmelser	13
5. Konsekvenser	14
6. Genomförande	17
VARFÖR DETALJPLAN?	22

PLANBESKRIVNING

Del av Getabrohult 1:17 m.fl., Hallaslätt, del 2



Kartan visar planområdets läge

1. Inledning

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1) med tillhörande bestämmelser.
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning (Metria, 2019-09-09)
- Riskutredning Getabrohult 1:17 m.fl. (Norconsult, 2019-09-04)
- Geoteknisk undersökning, PM avseende geotekniska förhållanden (Norconsult, 2014-12-09)
- VA-och dagvattenutredning, Getabrohult 1:17 (WSP, 2019-01-25)
- Trafik analys Grönkullenmotet (WSP, 2018-11-29)
- Bollebygd översvämningsutredning (Sweco, 2018-06-10)
- Groddjursinventering (Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB, 2019)
- Geotekniskt utlåtande över grundförhållanden på del av Getabrohult 1:4 m.m. (Öhman & Öhman AB, 1995-08-22)
- Yttrande över grundundersökning inom planerat industriområde Rinna-Getabrohult (RTAB 1976)

Planförfarande

Denna detaljplan uppförs med standardförfarande enligt plan-och bygglagen (SFS 2010:900) 5 kap 7 §.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra expansion av befintliga industriverksamheter inom del av fastigheten Getabrohult 1:17 samt fastigheten Getabrohult 1:24. Planen har även för avsikt att reglera markhöjder på del av Hallaslättvägen nära korsningen med Göteborgsvägen (väg 1627).

Planområde

Planområdet omfattar cirka 6,6 ha och utgörs av fastigheterna del av Getabrohult 1:13, Getabrohult 1:17, Getabrohult 1:24, Getabrohult 1:2, och Flässjum 12:77. Området ligger nordväst om Grönkullen motet, cirka 3 km från Bollebygds centrum och gränsar till riksväg 40 i söder, Göteborgsvägen (väg 1627) i öster och fastigheterna Flässjum 1:16 och 1:17 i norr.



Planområdets läge i nordväst om Grönkullemotet.



Markägoförhållanden

Bollebygds kommun äger fastigheterna Getabrohult 1:2 och Flässjum 12:77. Getabrohult 1:13 ägs av Trafikverket. Fastigheterna Getabrohult 1:17 och Getabrohult 1:24 är i privat ägo.

Översiktlig planering

Arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen har påbörjats. En aktualitetsförklaring av den nuvarande översiktsplan (ÖP 02) och tillhörande dokument togs fram 2017 och godkändes av kommunfullmäktige. I aktualitetsförklaringen framgår också mål inför ny översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige. Att utveckla industriverksamheter inom aktuellt planområde ligger i linje med följande mål: utveckling av verksamhetsområden från Grönkullen till kommungränsen mot Borås (längs med riksväg 40 och länsväg 1757 samt i området däremellan).

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas i väster av "Del av Getabrohult 1:4 m.fl." i centralorten och i öster av "Getabrohult 1:9 m.fl., Grönkullen". Planernas syfte är att ge möjlighet till etablering av industriverksamheter och handel, dock inte livsmedel.

I anslutning till planområdet mot nordväst finns detaljplan för "Del av Getabrohult 1:17, del 1" som vann laga kraft februari 2019. Planens syfte är att skapa möjlighet för en expansion av Flüggers befintliga verksamhet inom norra delen av fastigheten Getabrohult 1:17.



Gällande detaljplan för Getabrohult 1:9 medger industriverksamhet och utrymmeskrävande handel.

Gällande detaljplan för Getabrohult 1:4 medger industriverksamhet för aktuellt planområde.

Kommunala beslut

Planprogram – Förslag till detaljplanprogram 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.

2. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelsestruktur

Fastigheten Getabrohult 1:17 är bebyggd med en lagerbyggnad uppförd 1995. Byggnadsarean är cirka 9500 kvadratmeter. Byggrätten inom de gällande detaljplanerna är inte fullt utnyttjad idag. Fastigheten Getabrohult 1:24 är bebyggd med en mindre lagerbyggnad med en byggnadsarea på cirka 1100 kvadratmeter. Marken i närheten av planområdet består till stora delar av skogsmark. Ett par enfamiljsbostäder ligger i norr om planområdet, cirka 110 meter från planområdesgränsen.

Offentlig service och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i Bollebygds centrum cirka 3 kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät biltrafik

Området är väl lokaliserat ur trafikförsörjningshänseende, i anslutning till Grönkullen motet 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 söderifrån.

Vägarna i anslutning till planområdet är vältrafikerade. Enligt Trafikverkets redovisning uppgick årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på riksväg 40 väster om Grönkullenmotet till 22300 fordon (2015) och öster om motet till 22 810 fordon (2015). Den tunga trafiken utgörs av cirka 12 % av den totala trafiken. På länsväg 1627 är trafiken lägre med en ungefärlig ÅDT om 3 410 fordon varav 300 tunga fordon per år (2013).

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg från Bollebygd till planområdet saknas.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Grönkullen som ligger cirka 500 meter norr om planområdet vid Göteborgsvägen, dit Västtrafiks busslinjer 404 (Erikstorp-Bollebygd-Borås) och 101 (Göteborg-Borås) trafikerar. Västtrafiks regiontåg stannar vid Bollebygd station, vilken är belägen cirka 2,5 km från planområdet.

Teknisk försörjning

Befintlig VA-försörjning

Fastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och är idag anslutna till kommunala ledningar i Hallaslättsvägen. Kommunala dagvattenledningar saknas.

Närmaste brandpost finns placerad i planområdets nordöstra del vid Hallaslättsvägen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för att belysa de möjligheter och problem som uppkommer i samband med omvandling av mark och bebyggelse inom planområdet (WSP, 2019-01-25). I utredningen har planområdets delats in i två avrinningsområden, ett i väster och ett i öster som benämns delområde 1 respektive delområde 2. Dagvatten avleds och avrinner idag till största delen till en bäck väster om planområdet. Bäckan ansluter till dagvattenreceptanten Sörån, belägen drygt 750 meter nedströms. Söråns ekologiska status är klassad som god och får inte försämrats. Dagvatten från östra delen av planområdet avrinner i östlig och nordöstlig riktning mot diken i norra utkanten av planområdet. Dessa diken har även förbindelse med Sörån, ca 600 meter nedströms. För planförslagens konsekvenser för dagvatten se "Föreslagna dagvattenåtgärder" s. 11-12.

Mark

Natur och vegetation

Västra delen av planområdet är redan bebyggt med industribyggnader. I östra delen av planområdet längs med väg 1627 finns ett mindre skogsparti som ingår i Sumpskogsinventeringen enligt Naturvårdsprogram för Bollebygds kommun. Inom planområdet saknas högre naturvärden.

Skyddad natur

Det finns ingen känd skyddad natur inom planområdet. Vid samråd med länsstyrelsen har framkommit ett behov av att inventera groddjur i anslutning till planområdet. En groddjursinventering togs våren 2019 fram av Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB som omfattade aktuellt planområdet samt områden som avgränsar planområdet i väst och nordväst. Inom planområdet östra del finns ett sumpskogsobjekt som i en svacka även hyser en damm. I samband med inventering av dammen har inga groddjur eller spår därav påträffats och inga egentliga förutsättningar för groddjur med avseende på lek-, uppväxt- och vilolokaler föreligger heller i aktuellt område. Bedömningen är att aktuell detaljplan därmed inte riskerar utlösa artskyddsförordningen.

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Geoteknik

Området är planlagt för bland annat industriändamål sedan tidigare och är också delvis bebyggt med industribyggnader.

Det finns två tidigare geotekniska utredningar som täcker planområdet. En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes 1976 för Rinna och Getabrohult som även inkluderar aktuellt planområde. Syftet med undersökningen var för att utreda geotekniska förhållanden för planläggning av industriområde (RTAB 1976). Det framgår från undersökningen att marken inom planområdet under matjord består av fast lagrad siltig eller sandig morän. Undersökningen från 1995 (Öhman & Öhman AB, 1995-08-22) omfattar planområdets västra del som idag är bebyggd med en industribyggnad. Enligt denna undersökning utgörs marken huvudsakligen av ett relativt tunt lager (cirka 0,5 till 1,5 meter) friktionsjord av moränkaraktär på berg. Av undersökningen framgår att inga stabilitetsproblem föreligger utförande av industribebyggelse.

Utifrån ovanstående underökningar bedöms detaljplaneförslaget ur stabilitetssynpunkt vara genomförbart. Dessa undersökningar är av översiktlig karaktär. Därmed behöver en mer detaljerad geoteknisk undersökning tas fram innan mark- eller grundläggningsarbete sker.

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 så att högsta tillåtna radonhalt inte överskrids. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger byggherren.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.



Översiktlig översvämningsutbredning för Sörån. Nivåer motsvarar medelvattenföringen (MQ), ett flöde med 100 års återkomsttid (HQ 100) och ett flöde med 200 års återkomsttid (HQ200).

Vatten

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Översvämningsrisk

En översvämningsutredning har tagits fram av Sweco 2018-05-29, för Bollebygd vid Nolån och Sörån. Nedan visas kartbilden från utredningen som visar översiktlig översvämningsutbredning för Sörån i närheten av planområdet. Utredningen baseras på både 100- och 200-årsregn. Utredningen visar att planområdet inte påverkas av översvämningsrisken.

Störningar på platsen

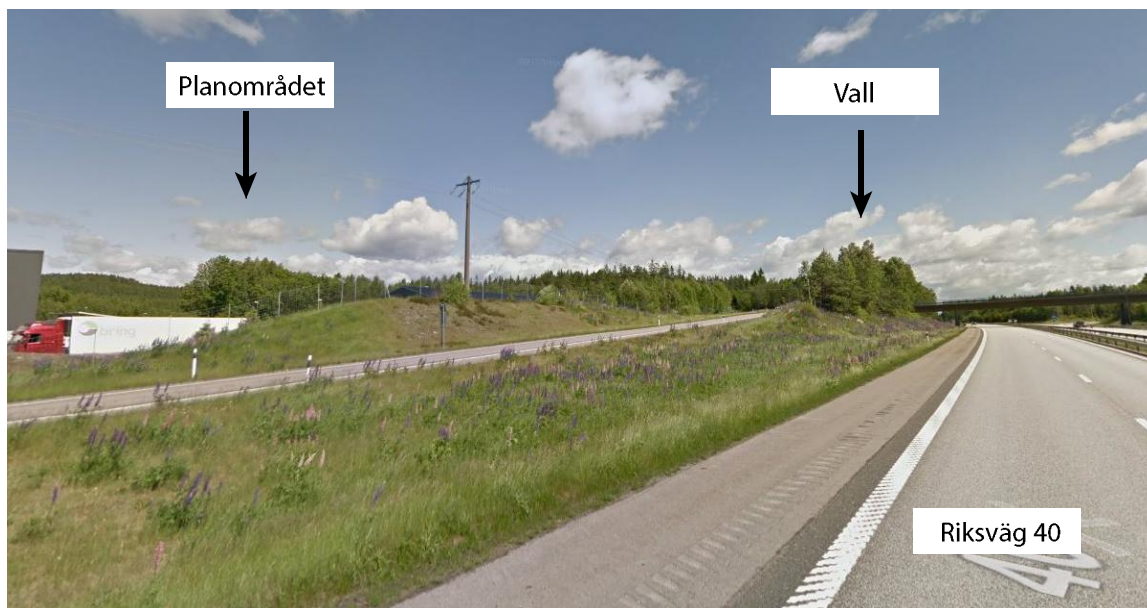
Risk

Planområdet är beläget precis norr om riksväg 40 som är transportled för farligt gods. Länsstyrelserna i storstadslänen tillämpar ett riskbedömningsområde på 150 meter från dessa transportleder. I samrådshandlingarna hänvisades till en riskutredning som tagits fram i samband med detaljplanen för del av Getabrohult 1:17 väster om planområdet (Norconsult, 2014). I denna utredning förelögs en skyddsvall längs med riskväg 40.

En ny riskutredning har tagits fram inför granskningskedet (Norconsult, 2019-09-04). Resultat från riskanalysen visar att individrisken är på en acceptabel nivå cirka 80 meter från vägen. Osäkerhetsanalysen som gjordes på faktorerna antal transporter och befolkning visar att detta avstånd inte ändras nämnvärt även om transporter och befolkning ökas med 25 % vardera. Därför bör området utomhus från vägen fram till denna nivå, d.v.s. 80 meter, utformas så att det inte inbjuder till stadigvarande vistelse.

Samhällsrisken ligger inom ALARP-området. Ett ALARP-område är ett område i riskkriterierna där riskerna är lägre än det som inte kan tolereras men högre än det som kan accepteras utan vidare. ALARP (As Low As Reasonably Practicable) betyder att risknivån skall göras så lågt som är praktiskt möjligt när riskerna hamnar i detta område. Kraven på skyddsåtgärder inom ALARP-området är att alla rimliga skyddsåtgärder, sett ur kostnadsperspektiv och praktisk genomförbarhet, är vidtagna.

Därför föreslås följande riskreducerande åtgärder:



Planområdet sett från riksväg 40 mot öster. Vallen mellan riksväg 40 och avfarstram från Gamla Hyssnavägen påverkar spridningen av brandfarliga vätskor samt till viss del spridningen av gaser. (källa: Google Maps).

- Byggnadsfasader inom 150 meter från vägen bör vara utförda i svårantändligt material.
- Alla byggnader inom planområdet kan utrymmas i riktning som inte vetter mot riksväg 27/40.
- Friskluftsintag i högt läge eller vända bort från vägen för att minska risken för konsekvenser av giftiga och brandfarliga gaser. Denna åtgärd bör införas inom minst 150 meter från vägen vilket motsvarar den maximala utbredningen av molnbrand med skydd från en vall.

Efter genomförda åtgärder bedöms att rimliga skyddsåtgärder har genomförts och att risknivåerna då kan anses vara tolererbara utifrån de tillämpade riskkriterierna.

Buller

Området är påverkat av trafikbuller från riksväg 40. Det finns dock inga riktvärden för vägtrafikbuller intill planerad industri och verksamheter.

3. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Ny bebyggelse

Planområdet är delvis bebyggt. Befintlig verksamhet inom planområdet avses byggas ut och om. Planförslaget möjliggör för ytmässig expansion samt delvis högre byggnadshöjd.

Gestaltning/utformning

Då planförslaget medger exploatering i ett exponerat läge mot riksväg 40 är bebyggelsens och den omgivande miljös utformning av stor vikt. Ambitionen är att området ska anpassas till en attraktiv helhet. Vid bygglovsprövning ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga ytor för parkering, tillgänglighet och bebyggelseförslagets lämplighet.

Bostäder och verksamheter

Detaljplanen tillåter industri, verksamheter och kontor. Planförslaget innefattar inga bostäder.



Illustration på möjlig utbyggnad av befintlig verksamhet. Framtagen av Tengbom.

Trafik och parkering

Gatunät

En trafikutredning har tagits fram för att bedöma om utbyggnad av verksamheten inom Getabrohult 1:17 skulle medföra störning på vägnätet i närområdet, främst avseende riksväg 40 vid Grönkullen motet (WSP 2018-11-29). Utredningen visar att Grönkullen motet inte har några problem med att hantera varken dagens trafikflöden eller den beräknade trafiken år 2040 med Flüggers expansion. Analysen visar heller inga problem vid infarten till verksamheten vid Getabrohult. Först när trafiken dubbleras börjar köer uppstå, främst på Boråsvägen mot Göteborgsvägen samt avfartsrampen vid Grönkullen motet från riksväg 40, Borås, detta under eftermiddagens maxtimme. Vid kraftigt ökade trafikflöden pekar analysen på att det inte är Grönkullen motet utan korsningen Göteborgsvägen – Boråsvägen som är den svagaste punkten i utredningsområdet.

Bilparkering

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

Angöring och utfarter

Angöring sker via Hallaslättsvägen. Angöring inom planområdet sker genom en gemensamhetsanläggning.

Teknisk försörjning

Förslagen VA-försörjning

En VA- och dagvattenutredning har utförts med syfte att undersöka om vattenledningens dimension måste utökas för att kunna leverera vatten till framtida produktionsanläggning inom fastigheten Getabrohult 1:17(WSP, 2019-01-25). Beräkningarna visar att befintliga dimensioner och tillgängligt vattentryck kommer att vara tillräckligt i framtiden vid normala driftförhållanden. Utredningen föreslår således att befintlig dimension på vattenledningen behålls. Det vatten som används i tillverkningsprocesser kommer att återanvändas eller transporteras bort vilket innebär att det befintliga ledningsnätet för spillvatten inte kommer att belastas extra, utan är tillräckligt även efter exploatering.

Utsläpp av processvatten regleras i miljöprövning. VA-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.

Föreslagna dagvattenåtgärder

Hållbar dagvattenhantering bygger på att vatten från tomtmark ska omhändertas lokalt på fastigheten alternativt fördröjas för att efterlikna naturens egna förlopp vid nederbörd. Andelen hårdgjorda ytor i form av tak och asfalt bedöms därvid öka, vilket innebär att det dagvattenflöde som genereras i planområdet kommer att öka.

För att inte belasta recipienten Sörån och tillhörande vattendrag med ökat flöde föreslås att dagvattennät fördröjs inom planområdet. Fördröjningsvolymerna baseras på att dagvattenflödet, upp till ett 10-årsregn, inte ska öka.

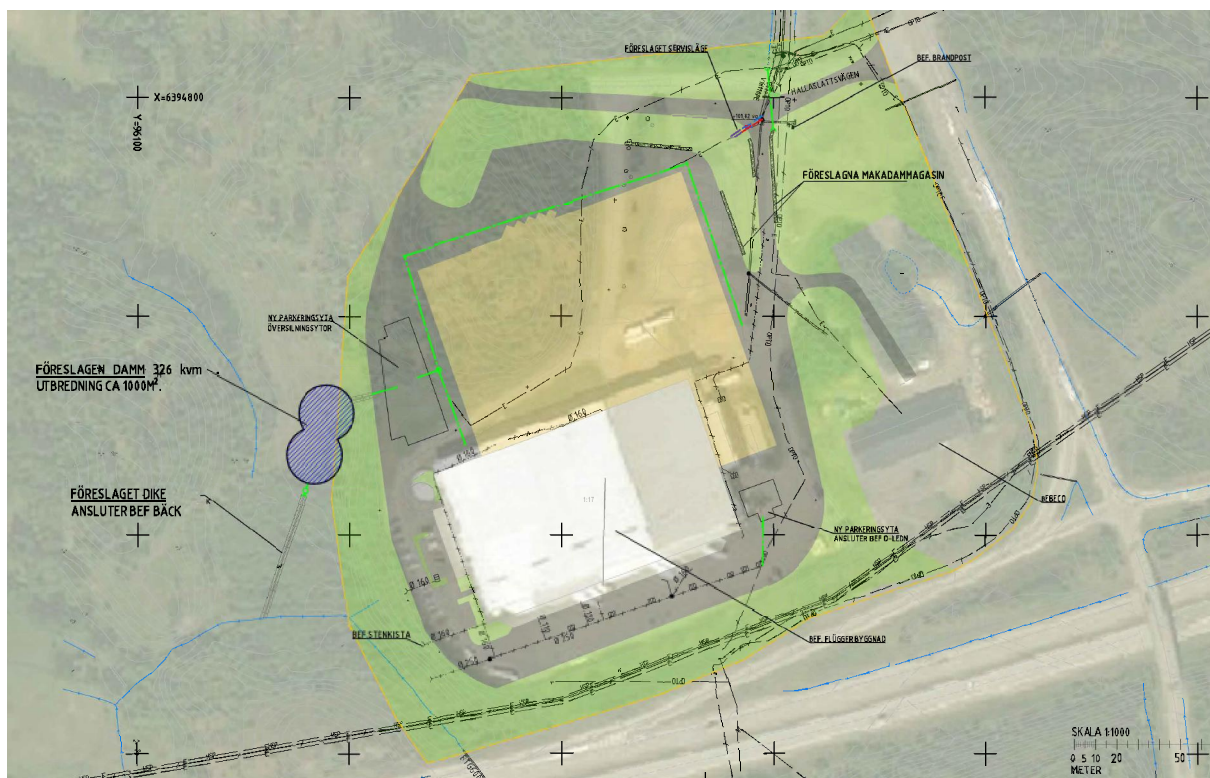
Resultatet av föroreningsberäkningarna visar på att mängderna av samtliga ämnen ökar om planförslaget genomförs utan rening. För att minska mängden föroreningar som når recipienten krävs därmed rening av dagvattennät. Föreslagna dagvattenlösningar för att reducera mängden föroreningar som når recipienten är en dagvattendamm i väster och makadammagasin i östra delen, se figuren på sida 12 (WSP, 2019-01-25).

Anordning av dagvattendamm och dike säkerställs med ett E-område för tekniska anläggningar i planområdets västra del. Detta område har lagts till efter samrådsskedet. Dammen ska ha kapacitet för fördröjningsvolym på 326 m³. Den mest lämpade placeringen för dammen får studeras vidare i detaljprojekteringskedet då framtida markhöjder fastställts. Dammen ska förses med kontrollerat inlopp och utlopp (Se släckvattenförsörjning s.11-12). Avseende dimensioner bör dammens utbredning motsvara ca 1,5–2% av den hårdgjorda avrinningsytan för att god rening och fördröjning ska kunna ske. I östra delen föreslås makadammagasin för att fördröja och rena de ökande dagvattenflödena från planområdet. Fördröjning kan även ske i underjordiska kassetmagasin där hålrumsvolymer är cirka 95%.

Genom att befintliga anläggningar kompletteras med föreslagna fördröjningslösningar bedöms det att ekologiska och kemiska statusen i Sörån inte försämras av planförslaget. Ingen enskild kvalitetsparameter bedöms heller försämras om föreslagna renande åtgärder genomförs.

Skyfall

En översiktlig analys av vilka ytor som idag riskerar översvämning kan ses i bilden på sida 13. I planområdets östra del finns en lågzon med osäker kapacitet och infiltrationsförmåga. I planområdets nordöstra del, norr om den nämnda lågzonen, finns ett område där risk för översvämning föreligger vid skyfall. Dagvatten kan då brädda ut över Hallaslättsvägen för att sedan rinna ned mot de två vägdikena norr om vägen. Bedömningen är att det inte finns någon omedelbar risk att nedströms belägen bebyggelse skadas vid en sådan händelse.



Föreslagna åtgärder för dagvatten: dagvattendamm och makadammagasin (WSP, 2019-01-25).

Släckvattenförsörjning och brandskydd

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VA-norm. 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.

För att kontaminerat släckvatten i samband med brand och utsläpp av kemikalier inte når recipienten ska förslagen dagvattendamm förses med ej genomsläpplig duk. Avstängningsventil ska finnas vid inlopp och utlopp av dagvattendammen. Släckvatten kommer i första hand samlas upp på hårdgjorda ytor omkring bebyggelser då avstängningsventilerna stängs. Detta ska säkerställas genom att samtliga hårdgjorda ytor förses med en skyddsvall runt.

Värme

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

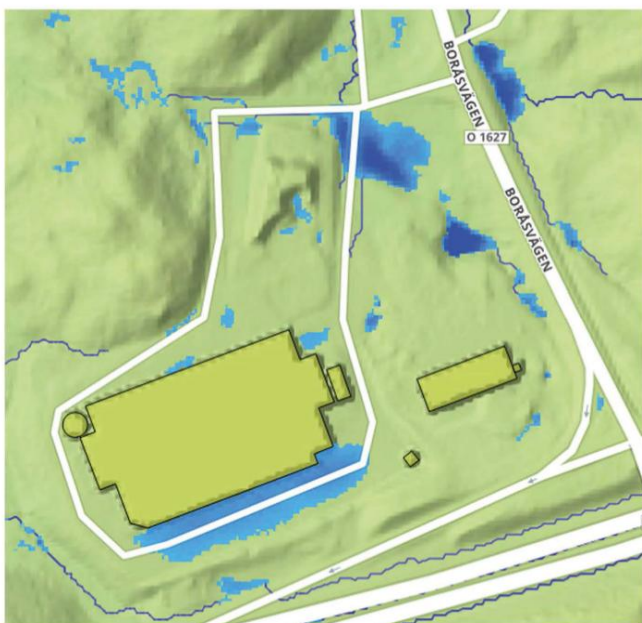
El, tele och fiber

Planområdet är redan anslutet till befintliga el- och teleledning. På plankartan medges tekniska anläggningar, så som transformatorstationer med beteckningen E₁. Eventuell flytt av befintlig transformatorstation inom planområdet bekostas av exploatören.

Inom planområdet har Vattenfall en 40 kilovolts luftledning med ledningsgata om totalt 40 meter. Området säkras i detaljplanen med ett I-område för luftburen ledning. Ledningsägare ska meddelas i god tid innan några arbeten påbörjas i närheten av deras anläggningar. Eventuell flytt av ledningen ska bekostas av exploatören.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med Bollebygd's kommuns avfallsplan.



Förmodat översvämmade ytor vid kortvarigt 100-årsregn (WSP, 2019-01-25).

4. Planbestämmelser

Allmän platsmark

Planområdet angörs via Hallaslättsvägen och är i gällande detaljplan angiven som HUVUDGATA. Hallaslättsvägen har i planförslaget givits användning GATA (PBL 4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2). Det lokala trafiknätet inom kvartersmarken regleras med bestämmelsen g (se administrativa bestämmelser).

Kvartersmark

Användningen är J, K, Z - industri, kontor och verksamheter (PBL 4 kap. 5 § p. 3). 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.

Tekniska anläggningar betecknas med bestämmelserna E₁ och E₂ som tillåter transformatorstation respektive dagvattendamm. Placeringen av teknisk anläggningar för transformatorstation är i norra delen om planområdet inom allmän platsmark GATA.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utformning

Bestämmelsen om markhöjd reglerar vilken höjd marken ska ha i relation till angivet nollplan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

Egenskapsbestämmelse e 0000 reglerar största byggnadsarea i kvadratmeter inom egenskapsområde.

Begränsningar av markens bebyggande

Mark som inte får bebyggas markeras genom prickad yta i plankartan.

Markens anordnande

Detaljplanen har reglerats med ett utfartsförbud längs med östra delen av Hallaslättvägen.

Placering, utformning, utförande

Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från grannfastighet.

Ny bebyggelse begränsas i höjd genom en högsta byggandshöjd i meter över angivet nollplan.

Detaljplanen reglerar även takvinkel. Största tillåtna taklutningen är 23 grader. Skyltar får ej uppföras över högsta byggnadshöjd.

Fasader mot norr ska utformas i mörka kulörter som svart, brun eller mörkt grön för att området ska harmonisera med omgivningen.

Störningsskydd

För hantering av risker från farligt gods omfattar detaljplanen följande skyddsåtgärder:

Utrymning i nordlig riktning bort från riksväg 40 ska vara möjligt.

Fasader inom 150 meter från riksväg 40 ska utföras med svårantändigt material.

Ventilationsintag ska placeras högt, minst 8 meter över riksväg 40 och ska vändas bort från riksvägen.

Administrativa bestämmelser

Varje detaljplan ska ha en administrativ bestämmelse om genomförandetid. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Genomförandetiden för aktuell detaljplan är fem år.

Bestämmelsen u: Områden med bestämmelsen u ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen l: Utmed riksväg 40 söder om planområdet ligger elluftledningar. Området säkras i detaljplanen med ett l-område för luftburen ledning.

Bestämmelsen g: För att säkerställa angöring till alla fastigheter inom planområdet innehåller detaljplanen bestämmelsen g inom kvartersmark. Områden som betecknas med g ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning för väg.

5. Konsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan (behovsbedömning)

Vid upprättande av detaljplaner ska kommunen undersöka om genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om detaljplanens genomförande bedöms medföra betydande miljöpåverkan skall en strategisk miljöbedömning tas fram enligt 6 kap Miljöbalken (MB). Undersökningen är det underlag som föranleder kommunens beslut om en strategisk miljöbedömning krävs eller inte. I undersökningen ska kommunen identifiera omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan och samråda i frågan med länsstyrelsen. Undersökningen är ett viktigt underlag för planbeskrivningen likväl som för den strategiska miljöbedömningen för att tydliggöra och avgränsa de miljöaspekter som vidare behöver studeras.

Parallellt med upprättandet av samrådsförslaget för detaljplan för del av Getabrohult 1:2 väster om planområdet 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 sitt 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 är en fortsatt utveckling av det verksamhetsområde som redan finns vid Grönkullen motet. 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 planens dagvattenåtgärder ger förutsättningar för att påverkan ska bli liten för Sörån som recipient (se föreslagna dagvattenåtgärder s. 11). Planens omfattning och konsekvenserna av denna bedöms därför inte innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning eller särskild strategisk miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte. Miljöpåverkan i samband med industrietablering kan komma att prövas enligt miljöbalken beroende på vilken verksamhet som etableras i området.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Vid planläggning ska kommunen iakttä miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer 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.

Dagvattnet från planområdet har Sörån som slutlig recipient. Resultaten från föroreningsberäkningarna visar att planförslaget innebär en ökning av samtliga mängder som årligen leds till recipienten från utredningsområdet utan reningsåtgärder (WSP, 2019-01-25). För att minska mängden föroreningar som når recipienten krävs rening av dagvattnet.

Genom att rena dagvattnet via befintliga anläggningar kompletterat med en damm samt ett fördröjningsmagasin bedöms inte planområdet bidra till en ökad föroreningsbelastning på recipienten. Dagvattenutredningens beräkningar visar att planförslaget bidrar totalt sett till en mindre förbättring av möjligheterna att uppnå MKN för Sörån – mynningen i Storån till Viaredssjöns utlopp. Ingen enskild kvalitetsparameter bedöms heller försämrats om föreslagna renande åtgärder genomförs. Om andra val av reningslösningar anläggs för dagvattenhantering inom utredningsområdet är det nödvändigt att se över att de har motsvarande reningseffekt på dagvattnet som de föreslagna lösningarna för att inte riskera att möjligheterna att uppnå MKN påverkas negativt.

Koppling till miljömålen

Av de 16 nationella miljö kvalitetsmålen bedöms levande sjöar och vattendrag samt god bebyggd miljö vara de mest relevanta. På övriga miljö mål bedöms planen ha ingen eller mycket begränsad påverkan.

De regionala miljö målen för Västra Götalands län är i stort likvärdiga de nationella miljö kvalitetsmålen och kan användas som ett komplement. Kommunen har inga kommunala miljö mål i nuläget. Nedan sammanfattas förväntade effekter av de miljö mål som planen bedöms påverka:

God bebyggd miljö

Planområdet är redan bebyggt med industribebyggelse. Därmed kommer utveckling av industriverksamheter inom detta område främja hushållning av mark och vatten. Planförslaget bidrar också till en hållbar samhällsplanering genom att skapa fler arbetsplatser inom Bollebygds tätort. Planområdets läge längs med riksväg 40 och väg 1627 främjar även en effektiv användning av befintlig infrastruktur. Goda förutsättningar för kollektivtrafik, gång och cykel ingår också i målet god bebyggd miljö. Närmaste busshållplats ligger vid Grönkullen, cirka 400 meter från planområdet. Gång- och cykelvägar behöver förbättras för att bidra till miljö målen för god bebyggd miljö. Sammantaget bedöms planförslaget ha ingen eller mycket begränsad påverkan på miljö målet God bebyggd miljö.

Levande sjöar och vattendrag

Aktuell detaljplan är inom ianspråktagen mark för industriverksamhet. Området kommer i samband med bebyggelsen till stora delar hårdgöras och trafikeras i större utsträckning än idag. Dagvatten från planområdet avrinner till Sörån som slutrecipient. Sörån har höga naturvärden med bl.a. påträffad flodpärlmussla och örning. Söråns ekologiska status är god medan dess kemiska status uppnår ej god, enligt Länsstyrelsens databas gällande vattenförekomster i Sverige. Därför blir det viktigt att

genomföra fördröjning av dagvatten från planområdet innan det avrinner till recipienten. Planförslaget ska också säkerställa åtgärder för släckvattenhantering. Planförslaget bedöms inte att motverka målet.

Sociala och ekonomiska

Utveckling av den befintliga industriverksamheten vid Grönkullen ökar antalet arbetsplatser i kommunen vilket kan bidra till bättre sociala och ekonomiska förhållanden för kommunens invånare.

6. Genomförande

Genomförandet av detaljplanen

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och tillhörande planbestämmelser.

6.1 Organisatoriska frågor

Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och Bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige. Om planen inte överklagas eller överprövas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. När detaljplanen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Tidplan

- Samråd 1:a kvartalet 2019
- Granskning 3:e kvartalet 2019
- Antagande 4:e kvartalet 2019

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter inkommer som fördröjer planarbetet.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

Planens genomförandetid är fem år, räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare inom planområdet en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Vägras bygglov som uppfyller planens villkor för byggnationen, har fastighetsägare rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Detaljplanen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

Genomförandetiden för de detaljplaner som tidigare gällt för planområdet har gått ut.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet, om fastighetsägaren begär det, att lösa in privatägd allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Kostnader för åtgärder och utbyggnad inom allmän plats GATA regleras i exploateringsavtal med exploitören. Ansvaret omfattar även iordningställande av in- och utfarer till området som ansluter till Hallaslättsvägen. Projektering och utförande ska ske i samråd med kommunens Samhällsbyggnadsförvaltning.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar uppförande samt framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Tekniska anläggningar

VA-system

Bollebygds kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt.

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av privata vatten- spillvatten- och dagvattenledningar.

El

Vattenfall AB ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av nya transformatorstationer i läge angivet med användningen "E" inom området.

Ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av el- tele- och fibernät.

Utbyggnadsordning

För utbyggnadsordning gäller följande målsättningar:

Dagvattendammen ska vara iordningställd och slutbesiktigad innan tillkommande ytor får hårdgöras inom kvartersmarken.

Avtal och överenskommelser

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal som reglerar detaljplanekostnader m m ska tecknas mellan fastighetsägaren till Getabrohult 1:17 och Bollebygds kommun.

Avtal ska tecknas mellan exploatören och nätägare för att reglera eventuell utbyggnad av elanläggningar, tele- och bredbandsnät.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal som undertecknats av exploatören, Flügger AB, ska upprättas mellan kommunen och exploatören, innan Kommunfullmäktige antar detaljplanen. Exploateringsavtalet ska bl.a. reglera åtgärder inom allmän plats GATA som avser ombyggnad av Hallslättsvägen med tillhörande anläggningar.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks hos samhällsbyggnadsnämnden i Bollebygds kommun. Ansökan om anläggningsförrättning m.m. söks hos Lantmäteriet.

6.2 Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Flässjum 12:77 och Getabrohult 1:2 som ägs av Bollebygds kommun. Planen omfattar också fastigheten Getabrohult 1:13 som ägs av Trafikverket samt fastigheterna Getabrohult 1:17, Getabrohult 1:24 och Flässjum 1:16 som är i privat ägo.

Utöver ovanstående fastigheter berörs den befintliga gemensamhetsanläggningen Bollebygd Getabrohult ga:1 av planen, se vidare nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar.

Erforderlig fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att, genom fastighetsreglering, föra ett område av Getabrohult 1:2 till Getabrohult 1:17.

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning för tillfartsväg; Getabrohult ga:1, för gemensam infart till fastigheterna Getabrohult 1:17 och 1:24.

Något ytterligare behov av gemensamhetsanläggningar inom planområdet bedöms inte föreligga. Om ett behov skulle uppstå av att bilda eller ombilda gemensamhetsanläggning så ansöks detta hos och utförs av Lantmäteriet. Ansökan ombesörjs och bekostas av deltagarna i anläggningen.

Ledningsrätt

Inom detaljplanen finns befintliga ledningar och anläggningar för el, VA och tele. I samband med exploatering kan ledningar och anläggningar behöva flyttas. Eventuell flytt/förändring av befintliga anläggningar inom området sker i samråd med ledningsägarna och på exploatörens bekostnad.

För att genomföra planen kan nya ledningsrätter behöva bildas inom området.

Servitut

Planområdet berörs av följande servitut som kan komma att påverkas av detaljplanen:

Typ	Ändamål	Till förmån för	Belastar	Åtgärd
Avtalservitut 15-IM3-18/68.1	Kraftledning m.m.	Trollhättan Malöga 8:1	Getabrohult 1:17	Ska fortsätta gälla oförändrat
Avtalservitut 15-IM3-18/69.1	Kraftledning m.m.	Trollhättan Malöga 8:1	Getabrohult 1:17	Ska fortsätta gälla oförändrat
Avtalservitut 15-IM3-24/232.1	Kraftledning	Stenaskjum 2:2	Getabrohult 1:17	Ska fortsätta gälla oförändrat
Avtalservitut 1443IM-06/11874.1	Kraftledning	Trollhättan Lextorp 7:1	Getabrohult 1:17, 1:24	Ska fortsätta gälla oförändrat
Avtalservitut D201700058649:1.1	Kraftledning	Vänersborg Begonian 10	Getabrohult 1:17	Ska fortsätta gälla oförändrat
Officialservitut 1443-311.1	Väg	Getabrohult 1:24	Getabrohult 1:17	Ska fortsätta gälla oförändrat
Avtalservitut 1443IM-06/5291.1	Kraftledning	Trollhättan Lextorp 7:1	Getabrohult 1:9, 1:24	Ska fortsätta gälla oförändrat
Avtalservitut 1443IM-07/18607.1	Kraftledning	Vänersborg Begonian 10	Getabrohult 1:24	Ska fortsätta gälla oförändrat

6.3 Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnad

Kostnader för upprättande av detaljplanen ska regleras i ett plankostnadsavtal mellan exploatören och Bollebygds kommun. Exploatören svarar för samtliga kostnader i framtagande av detaljplanen. I och med detta kommer kommunen inte att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Ekonomiska konsekvenser för Bollebygds kommun

Detaljplanen och dess genomförande medför inga kostnader för kommunen i form av gator och dylikt.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark samt iordningställande av gata på allmän platsmark, GATA. Nya el- och teleledning ska anläggas för att tillgodose exploatörens behov av el och telefoni. Åtgärden utförs av nätägaren och bekostas av exploatören.

Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad, underhåll och drift av dagvattenanläggningar inom kvartersmark och VA-ledningar till förbindelsepunkt för VA inom den allmänna kommunala VA-anläggningen.

Framtida driftskostnader

Kommunen, som huvudman för allmän plats, har kostnader för drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats. Ingen ökad kostnad för drift och underhåll av allmän plats förväntas efter planens genomförande.

Ledningsägare ansvarar för drift och underhåll av sina ledningar.

Kostnader för VA-ledningar som försörjer de nybildade fastigheterna belastar va-verksamheten. VA-anläggningen finansieras med anslutningsavgifter och bruksavgifter.

Kostnader för olika typer av ledningar såsom fjärrvärme, el och bredband belastar respektive ledningsägare. Dessa kostnader finansieras genom olika typer av anslutningsavgifter och/eller löpande avgifter för brukande av respektive anläggning.

6.4 Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens 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.

Enligt VA- och dagvattenutredning, 2018-12-21 (reviderad 2019-01-25) bedöms befintliga kommunala VA-ledningar ha kapacitet för att hantera den tillkommande byggrätt som ges av detaljplanen.

Dagvatten

Förslag på dagvattenhantering framgår av framtagna va- och dagvattenutredning, 2018-12-21 (reviderad 2019-01-25). I det västra planområdet föreslås att dagvatten avleds via en dagvattendamm. Exakt placering av dammen får studeras vidare i detaljprojekteringskedet.

I östra delen av planområdet föreslås att dagvatten leds via makadamdiken innan det leds vidare till befintligt dike.

El-, tele- och optoledningar

Området är försörjt med el sedan tidigare. En befintlig transformatorstation finns inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för flytt av transformatorstationen.

Utbyggnad och anslutning av el-, tele- och optoförsörjning sker i samråd med nätägaren. Fastighetsägaren ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

Parkering

Vid bygglovprövning ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga ytor för parkering.

Tillgänglighet

Vid bygglovprövningen ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga tillgänglighetsåtgärder.

Föroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom området.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats inom Samhällsbyggnadsförvaltningen genom

Lars Carlsson, Samhällsplanerare

Ann-Charlotte Lind, Samhällsbyggnadschef

Jesper Pernheden, Va- och gatuchof

Plankonsult har varit Ramboll genom Saeed Ebrahimabadi.

Max Tholén, lantmäterikonult

Granskningshandlingarna är upprättade datum 2019-09-16

VARFÖR DETALJPLAN?

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och beskriver hur ett begränsat mark- eller vattenområde får användas. Den visar också hur man får bygga och vilken typ av byggnad som får uppföras på fastigheten – t.ex. gäller det bostäder, handel, industri eller någon annan användning. En vanlig regel är att en detaljplan måste tas fram om det rör sig om en större exploatering där många intressen är inblandade. Med andra ord, generellt behövs alltid en detaljplan för tätbebyggda områden. I Bollebygds kommun finns detaljplaner främst i Bollebygds tätort men även i Töllsjö, Olsfors och i enstaka fall i övriga delar av kommunen. Omfattningen på en detaljplan skiljer sig. Ibland omfattas endast en enskild eller ett fåtal fastigheter, ibland ett helt kvarter och ibland en större del av en tätort.

Innehållet i en detaljplan?

Innan en detaljplan kan gå ut på samråd måste planhandlingar tas fram, ett arbete som kan ta lång tid. Plankartan redovisar bestämmelser om vad som får byggas t ex bostäder, handel, kontor och parker. Det kan också finnas bestämmelser för hur byggnaderna exempelvis får placeras eller utformas. Det är plankartan som är juridiskt bindande och avgörande vid prövning av bygglov. För att underlätta förståelsen av planförslaget görs en plan- och genomförandebeskrivning. Den är inte ett juridiskt bindande dokument utan avsikten är att beskrivningen ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Därtill måste oftast flera undersökningar göras t.ex. kan det handla om att utreda frågor kring trafik, buller, markens stabilitet eller kultur- och naturvärden. En detaljplan gäller tills den upphävs eller ersätts av en annan.

Hur upprättas en detaljplan?

Hur detaljplanearbetet ska bedrivas regleras i plan- och bygglagen (PBL). Enligt PBL ska markens lämplighet för bebyggelse och dess utformning prövas genom detaljplan.

Kommunen har planmonopol vilket betyder att det bara är kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Kommunen avgör när, var och hur en detaljplan ska upprättas men initiativet kan komma från privata intressenter. I Bollebygds kommun tas detaljplaner fram av Samhällsbyggnadsnämnden på uppdrag av Kommunstyrelsen och det är Samhällsbyggnadsförvaltningen som ansvarar för planarbetet.

Du kan vara med och påverka detaljplanen!

Som sakägare av en detaljplan har du rätt till inlytande när planen utformas. Sakägare blir de som berörs av detaljplanen, vanligen privatpersoner och företag som äger mark eller annan fast egendom i och omkring området som påverkas av detaljplanen. Som sakägare får du del av ett planförslag som du kan lämna synpunkter på. Ju tidigare du yttrar dig i processen desto lättare är det att påverka planens innehåll och utformning. Desto längre fram i planprocessen man kommer, desto mer låst blir detaljplanen. Men du måste inte vara sakägare för att tycka till om en detaljplan, vem som vill får skicka in sina synpunkter.

Vi bemöter alla yttranden som kommer in under hela planprocessens gång. Skriftliga synpunkter blir offentliga handlingar. Det innebär att vem som helst har rätt att läsa dem. Viktigt att nämna är att du inte kan påverka allt i en detaljplan. Det är bara frågor som berör sådant som planen reglerar som är möjligt att tycka till om. Synpunkter från dig som inte är sakägare medför inte heller rätt att överklaga planen.

Läs mer om planprocessen & i vilka skeden du kan vara med och påverka på nästa sida!

PLANPROCESSEN STEG FÖR STEG

HÄR ÄR VI NU! ↓

1. BESLUT OM PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen ger tjänstemännen på samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan. Den ska innehålla en plankarta, planbeskrivning och eventuella utredningar utföras.

2. KUNGÖRELSE

När plankartan och alla undersökningar är klara ska kommunen inför samrådet kungöra sitt detaljplaneförslag. Det innebär att kommunen ska informera vilket område och vad planen avser, om den avviker från kommunens översiktsplan, var förslaget finns tillgängligt, längden på samrådstiden och var man vänder sig för att lämna synpunkter.

3. SAMRÅD

Det här skedet syftar till att samla in information och synpunkter från dem som berörs av planen. När planhandlingarna är framtagna ska kommunen enligt PBL samråda med myndigheter, kända sakägare samt de fastighetsägare/boende i närområdet som berörs av planen. Men vem som helst får skicka in synpunkter på förslaget! Både positiva och negativa synpunkter är av vikt för planens utformning.

4. SAMRÅDS-REDOGÖRELSE

När samrådstiden är slut sammanställs att synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse. I dokumentet kommenterar kommunen synpunkterna och redovisar eventuella förändringar som gjorts från samrådsförslaget.

6. GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Efter granskningstiden ska inkomna synpunkter sammanställas i ett granskningsutlåtande. Kommunen ska även redogöra vilka eventuella förändringar av planförslaget som synpunkterna har resulterat i.

5. GRANSKNING

Det eventuellt redigerade planförslaget ska ställas ut och finnas tillgängligt för granskning som ska pågå i minst tre veckor. Synpunkter som framförs skriftligt senast under granskningen kan ligga till grund för ett eventuellt överklagande senare i processen.

7. ANTAGANDE

Nu är detaljplanen klar för att antas. En detaljplan antas av kommunfullmäktige om inte beslutet delegerats till samhällsbyggnadsnämnden. När detaljplanen antagits ska kommunen informera länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten samt de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

8. ÖVERKLAGANDE

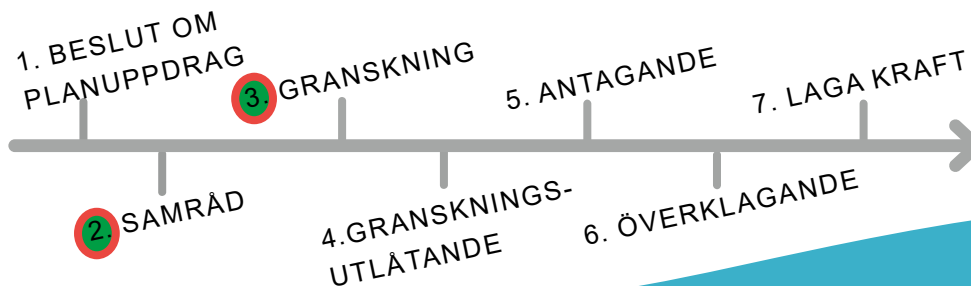
Efter att en detaljplan antagits kan den överklagas. Sakägare som senast under granskningstiden framfört skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts kan överklaga beslutet. Överklagandet skickas till kommunen som i sin tur skickar det vidare till Mark- och Miljödomstolen för prövning.

9. LAGA KRAFT

Ett beslut om att anta en detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter det att protokoll om antagande har offentliggjorts på kommunens anslagstavla. Om ingen har överklagat beslutet vinner planen laga kraft, det vill säga den börjar gälla och bygget kan starta!

STANDARDFÖRFARANDE

En planprocess kan ha olika förfaranden. Processpilen ovan visar stegen för ett utökat planförfarande. Ett annat förfarande är standardförfarandet som är lite enklare. Det innehåller alla ovanstående steg, med två undantag kopplade till samrådet. Till skillnad från det utökade förfarandet behöver samrådet inte kungöras och momentet behöver inte efterföljas av en samrådsredogörelse.


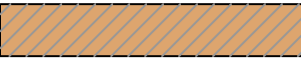


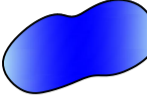


I DET HÄR SKEDENA KAN DU VARA MED OCH PÅVERKA PLANEN!



Detaljplan för del av
Getabrohult 1:17 Hallaslätt
Lagakraftvunnen 2019-01-09

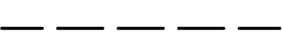
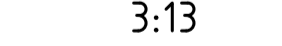

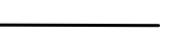
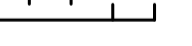
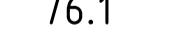





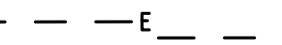

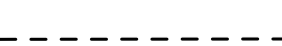

TECKENFÖRKLARING

-  Detaljplanegräns
-  Industribyggnader
-  Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan
-  Transformatorstation
-  Dagvattendamm

ILLUSTRATIONSKARTA

Illustrationskartan visar exempel på maximalt byggrättsutnyttjande enligt planförslaget. Handlingen är inte bindande.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

-  3:13 Fastighetsgräns
-  Fastighetsbeteckning
-  Byggnader, fasadlinjer redovisade
-  Staket
-  Stödmur
-  76.1 Avvägd höjd
-  Höjdkurvor
-  Väg, gångbana
-  Slänt
-  Träd
-  Belysningsstolpe
-  Elledning
-  Barrskog resp lövskog
-  Stig
-  Bäck, dike

GRUNDKARTAN

Grundkartan är upprättad 2019-09-04
Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

Detaljplan för
Hallaslätt, del 2



Granskning

Del av Getabrohult 1:17 m.fl.
Hallaslätt
Bollebygds kommun

Upprättad 2019-09-16

Ann-Charlotte Lind Lars Carlsson Saeed Ebrahimabadi
Samhällsbyggnadschef Samhällsplanerare Planarkitekt, Ramböll

SKALA A1 1:1000, A3 1:2000
0 10 20 30 40 50 100 m

	Beslutsamt	Instans
Samråd	2019-02-11	SBN
Granskning	2019-09-16	SBN
Antagande		
Laga kraft		

SBN2019/18

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Getabrohult 1:17 m. fl.

HALLASLÄTT, DEL 2

Upprättad 2019-09-16

SBN 2019/18

Plan- och bygglagen (SFS§ 2010:900)

Standardförfarande



INKOMNA YTTRANDEN

Statliga verk, myndigheter och bolag

1. Länsstyrelsen i Västra Götalands län	erinran
2. Trafikverket	erinran
3. Trafikverket, komplettering	erinran
4. Lantmäteriet	erinran
5. Vattenfall	erinran
6. Statens Geologiska Institut (SGI)	erinran
7. Västtrafik	erinran

Kommunala nämnder och råd samt kommunalförbund

8. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund	erinran
9. Ungdomsrådet	ingen erinran

Övriga yttrande, ej sakägare

10. Lasse och Lotta Ahvenainen	erinran
11. Mathias och Cecilia Karlsson	erinran
12. Soledad och Patrik Sandberg	erinran

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har varit föremål för samråd under tiden 2019-02-27 till 2019-03-29. Under samrådet har planhandlingarna varit utsända på remiss till myndigheter, nämnder och sakägare. Handlingarna har även varit utställda i kommunhusets och samhällsbyggnadsförvaltningens entréhall, på huvudbiblioteket i Bollebygd och på kommunens hemsida. Samrådet annonserades även i Borås Tidning 27 februari 2019 och i Annons Markna'n 27 februari 2019. Totalt har tolv yttrande inkommit under samrådet.

Större förändringar som skett sedan samrådsskedet

- Planområdet har utökats västerut, vilket innebär att en del av Getabrohult 1:2 ingår i granskningshandlingarna.
- Plankartan är justerad.
- Riskutredningen från 2014 har uppdaterats.
- Groddjursinventering har utförts.
- Trafikutredningen är förtydligad.
- Geotekniska utredningar bifogas.
- Planbestämmelse som reglerar kulörsättning för fasad som vetter mot norr.

I förhållande till samrådsförslaget har även ett antal språkliga redaktionella samt layoutmässiga ändringar gjorts.

Inkomna synpunkter och kommentarer

STATLIGA VERK, MYNDIGHETER OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen 2019-03-28

Länsstyrelsens samlade bedömning.

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Ni behöver hantera riskfrågan ytterligare i planen, både avseende risker från farligt gods och översvämning. Stabilitetsfrågorna behöver utredas vidare och eventuella åtgärder vidtas. Vidare behöver

ni hantera miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten ytterligare och säkerställa att varken förorenat dagvatten eller eventuellt släckvatten från en brand når Sörån. Slutligen behöver ni också hantera artskyddsfrågorna (flodpärlmussla, ål, öring och groddjur) för att planen ska vara genomförbar. Detta omfattar även en inventering av groddjur som behöver genomföras innan bedömningar om påverkan på arten och eventuella skyddsåtgärder kan vidtas.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion samt miljö kvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Risker från farligt gods

Kommunen hänvisar till den riskanalys som togs fram 2014 i samband med detaljplanen för del av Getabrohult 1:17 som gränsar till planområdet i väster. Denna behöver bifogas planhandlingarna.

I riskanalysen har man räknat in en skyddsvall i bedömningen. Länsstyrelsen noterar att skyddsvall inte finns med som skyddsåtgärd i aktuellt planområde. Det behöver framgå i planbeskrivningen varför skyddsvallen inte bedöms som nödvändig i denna plan.

I planbeskrivningen nämns även ventilation. Länsstyrelsen anser att det behöver införas en planbestämmelse om att ventilation ska placeras högt och vänd bort från riskkällan.

Risk för översvämning till följd av skyfall

Kommunen anger att fördröjning via en dagvattendamm, ett lämpligt val eftersom området ligger lågt och är relativt flackt. Hur regleras det? Det saknas en markering av lämplig yta för dagvattendamm på plankartan.

Geoteknik

Ni behöver göra en bedömning av stabiliteten i aktuellt planområde. Se vidare i yttrande från SGI (daterat 2019-03-27), som bifogas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten

Sörån

Sörån utgör nationellt värdefulla vatten för fisk då de hyser bl.a. flodpärlmussla och storvuxenöring. Flodpärlmusslan är enligt rödlistan 2015 starkt hotad (EN) och är även fridlyst. Arten är en s.k. Natura 2000-art och en art med eget åtgärdsprogram för bevarande (ÅGP).

För att rena dagvattnet från parkering och industri innan det når den känsliga recipienten Sörån så rekommenderar dagvattenutredningen flera åtgärder än dagvattendammar och stenkistor typ brunnsfilter, oljeavskiljare eller andra typer av sedimenteringsmagasin. Detta anser vi behöver bearbetas in i texten i detaljplanen. Säkerställande av dessa åtgärder behöver också så långt som möjligt ske i plankartan eller på andra sätt.

Vi saknar också ett resonemang kring risken för att utflöde av förorenat släckvatten vid brand eller utsläpp av kemikalier med mera vid olyckor sker till dagvattensystemet. Ni behöver redogöra för dessa risker och för om ni bedömer att det behöver finnas krav på exempelvis uppsamlingsbassänger för släckvatten, möjligheter att stänga av dagvattenbrunnar etcetera.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän

synpunkt.

Riskåtgärder

Länsstyrelsen ser att åtgärden med brandklassad fasad och åtgärd för att motstå påfrestning regleras inom ett stort avstånd från Rv 40. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att brandklassad fasad regleras vid 50 meters avstånd, det avstånd från vägen där byggnader kan placeras. Länsstyrelsen ställer sig dock frågande till om det är nödvändigt med dessa åtgärder ända upp till 90 meter från vägen vid föreslagen markanvändning.

Trafikalstring

Ni har bifogat ett utkast på en trafikutredning. En färdig version behöver finnas till granskningen och länsstyrelsen kommer då att bevaka att era bedömningar av trafikalstringen kvarstår.

Avstånd från vägen

Rv 40 har enligt väglagen en utökad tillståndspliktig zon på 50 meter från vägområdet. Bebyggelsen inom planområdet bör regleras så att ett bebyggelsefritt avstånd från vägen, som överensstämmer med den tillståndspliktiga zonen, säkerställs i planen.

Att ha växlighet inom vägområdet och säkerhetszonen är inte heller lämpligt på grund av dess negativa påverkan på sikt och trafiksäkerhet men också underhåll. Se vidare i kompletterande yttrande från Trafikverket daterat 2019-03-28.

Koppling till miljömålen

En mycket kort redovisning av miljömål och planinnehållets förhållande till detta finns. Avsnittet bör utvecklas något.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskyddsförordningen

Sörån

I Sörån finns den enligt Artskyddsförordningen skyddade arten flodpärlmussla (fridlyst enligt Artskyddsförordningen (SFS 2007:845), enligt paragraf: 5. Bestämmelsen gäller hela landet). I ån har även genom elfiske 2014 konstaterats förekomst av ål. Ålen är rödlistad som akut hotad (CR) och flodpärlmussla är starkt hotad (EN). Flodpärlmussla är beroende av rent, klart vatten samt förekomst av grusiga bottenar för sin överlevnad. Det är därför av stor vikt att avrinning (dagvattnen) från planområdet fördröjs/renas genom någon typ av reningsdammar innan det tillåts rinna ut i Sörån för att inte påverka de båda arterna negativt. Utan denna åtgärd är planen inte genomförbar.

Groddjur

I planområdets östra del finns ett område med sumpskog som utgörs av blandskog (12 - 24% lövträd och mer än 70% barrträd). Sumpskogen är redan delvis påverkad av korsande mindre väg. Sumpskogen finns utpekad i Skogsstyrelsens "Skogens pärlor". Uppgifter om förekomst av groddjur saknas. Innan exploatering bör det undersökas om groddjur förekommer.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen gjorde för planområdet väster om aktuellt planområde en annan bedömning, vilket meddelades 2015-09-14. Anledningen var dels bäcken som förbinder planområdet med Sörån. Sörån är ett nationellt värdefullt vatten som hyser flodpärlmussla, ål och öring. Planområdet var också väldigt stort och det var osäkert vilken typ av verksamhet som det skulle möjliggöra. Då aktuellt planområde ligger alldeles intill det angränsande området och risken för påverkan på Sörån är densamma så kan Länsstyrelsen på g a kumulativa effekter inte göra någon annan bedömning i det här fallet. Länsstyrelsen bedömer därmed att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Granskningshandlingarna kompletteras med tidigare genomförda geotekniska utredningar för planområdet.

Marken för den skyddsvall som nämns i riskanalysen från 2014 ingick i ett tidigare detaljplaneförslag med annan plangränsdragning. Den förändrade plangränsen innebär att skyddsvallsmarken i detta detaljplaneförslag är belägen utanför planområdet. Inför granskning har riskanalysen uppdaterats utifrån de förändrade förutsättningarna.

Den i samrådet bifogade trafikutredningen är färdig handling men var dessvärre felaktigt märkt som utkast. Justeras inför granskning.

Bestämmelse n som i samrådshandlingarna reglerade växtlighet har tagits bort.

En inför granskning genomförd inventering visar att sumpskogen och tillhörande damm inom planområdet hyser ringa/inga förutsättningar som viktig lokal för groddjur i någon del av livscykel.

Dagvatten för Flüggers verksamhet planeras att avledas västerut till en fördröjningsdamm belägen väster om planområdet. Förhöjda invallningar kommer att anläggas för att förhindra att dagvatten färdas i fel riktning. Fördröjningsdammen kommer att anläggas med ogenomsläpplig duk. Avstängningsventil kommer att installeras både före och efter fördröjningsdammen, för att förhindra att släckvatten når Sörån. Släckvatten kommer i första hand att samlas upp på hårdgjorda ytor runt byggnaderna i och med att ventilerna till fördröjningsdammen stängs. Räcker inte denna åtgärd öppnas ventilen före fördröjningsdammen (utloppsventil stängd) vilket innebär läns-pumpning av släckvattnet.

Dagvatten från övrig verksamhet inom planområdet kommer att samlas i en lågpunkt i planområdets östra del. Exakt placering tas fram i senare skede efter att markarbeten ägt rum. Beskrivningen av hanteringen av skyfall är utökad i planbeskrivningen.

De förändringar som planen medför påverkar befintlig avrinning genom området till Sörån. Genom planerad dagvattendammlösning ger planen förutsättningar för att påverkan skall bli liten för Sörån som recipient. Planens omfattning och konsekvenserna av denna bedöms därför inte innebära betydande miljöpåverkan. Avsnittet om miljömål är utökad.

2. Trafikverket 2019-03-26

Sammantagen bedömning

Trafikverket bedömer att följande bör säkerställas inför granskningskedet:

- * Prickmarken bör utökas för att säkra ett bebyggelsefritt område 50 meter från vägområdet för väg 40.
- * I riskanalysen föreslagna skyddsvall saknas i nuvarande planförslag. Riskanalysen bör uppdateras med nya förutsättningar.
- * Trafikutredningen bör vara en färdig version.

Avstånd till vägen

Väg 40 har enligt 47 § Väglagen utökad tillståndspliktig zon 50 meter från vägområdet. Trafikverket menar att detta bör utgöra ett riktmärke för lämpligt bebyggelsefritt avstånd även inom detaljplane-lagt område. Trafikverket bedömer att detta avstånd inte säkras i plankartan.

Risk

Trafikverket förordar att riskanalysen utgår från Trafikverkets basprognos och uppdateras för att redogöra för situationen för prognosår 2040 (nuvarande riskanalys redogör för situationen år 2030).

Trafikalstring

Trafikverket har tagit del av den trafikutredning (WSP 2018-11-29) som bifogats handlingarna och noterar att denna är ett utkast. Trafikverket menar att en färdig version bör utgöra underlag för bedömning i granskningskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Prickmarksytan kommer att justeras för att säkra ett bebyggelsefritt område 50 meter från vägområdet för riksväg 40. Eventuella avsteg från detta kommer att motiveras.

För att öka tydligheten och relevansen är riskanalysen uppdaterad inför granskning. Prognosåret är justerat till 2040.

Den i samrådet bifogade trafikutredningen är färdig handling men var dessvärre felaktigt märkt som utkast. Justeras inför granskning.

Vid fortsatt planering av verksamhetsområdet västerut (Getabrohult 1:2) kommer möjligheten att nyttja hållbara färdmedel att utredas i samråd med första hand Västtrafik.

3. Trafikverket, komplettering 2019-03-28

Sammantagen bedömning

Trafikverket bedömer att följande bör säkerställas inför granskningskedet:

- Inom vägen säkerhetszon skall inte finnas stambildande växtlighet. Siktsträckorna i anslutningen skall beaktas och vägområdet skall hållas fritt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Bestämmelse n som i samrådshandlingarna reglerade växtlighet har tagits bort.

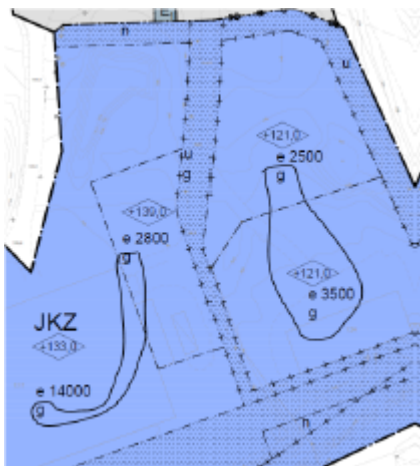
4. Lantmäteriet 2019-03-25

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2019-01-23) har följande noterats:

Plankarta och bestämmelser

Administrativa bestämmelser

Markreservat för gemensamhetsanläggning (g) samt markreservat för allmännyttiga ändamål (l och u) är administrativa bestämmelser, men redovisas bland bestämmelserna som egenskapsbestämmelser. Markreservaten (g) avgränsas inte med administrativa gränser. Om g-området ska gälla i båda egenskapsområdena så räcker det med en g-bestämmelse.

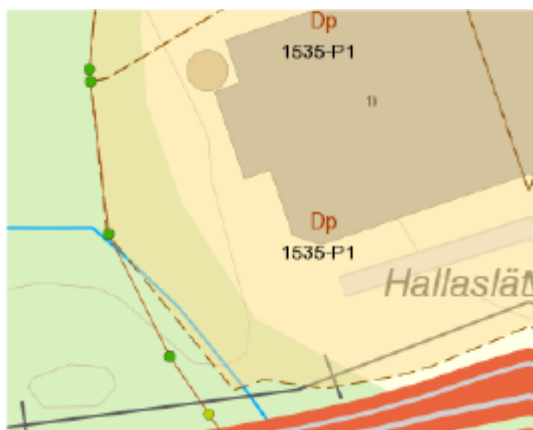


Egenskapsbestämmelser

Föreskriven markhöjd över nollplanet anges både i plankarta och bestämmelser. Gäller den som en egenskapsbestämmelse? Om så är fallet gäller den endast på allmän plats.

Strandskydd

I planbeskrivningen anges att området inte berörs av strandskydd. Eftersom delar av planområdet ligger inom 100 m från strandlinjen inträder/återinträder dock det generella strandskyddet automatiskt när en befintlig detaljplan ersätts med en ny enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken. Borde inte en bestämmelse om upphävande av strand-skydd införas för de områden där syftet är att dispenspliktiga åtgärder ska utföras med stöd av detaljplanen?



Planbeskrivning

Genomförande-fastighetsrättsliga

Planområdet berörs av ett servitut avseende väg. Hur ska detta hanteras?



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Markreservat för gemensamhetsanläggning (g) samt markreservat för allmännyttiga ändamål (l och

u) kommer framöver att redogöras som administrativa bestämmelser. Markreservaten för gemensamhetsanläggning (g) kommer att förtydligas i plankartan. Föreskriven markhöjd över nollplanet skall avsiktligt gälla för endast allmän plats. För kvartermark används plushöjd för att reglera planens intentioner.

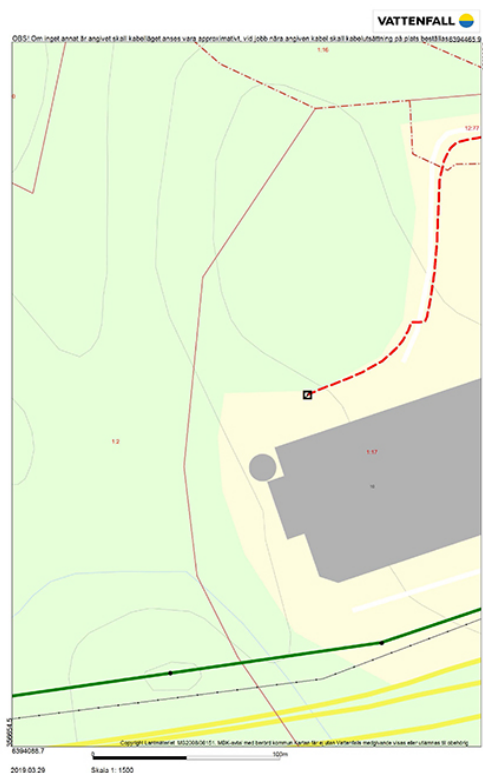
Det illustrerade vattendraget berörs inte av strandskydd. Planhandlingar uppdateras med en klagöring kring detta.

Det i illustrationen markerade servitutet kommer att införlivas i omgivande prickmark.

5. Vattenfall 2019-03-29

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogade kartor. Grön linje = 40 kV högspänningsledning, röd linje = 10 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Transformatorstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat. Vattenfall vill ha u-område med en bredd på 4 meter för 10 kV-kablar inom planområdet. Vid några områden blir det ny gatemark över kablarna och därmed ska kablarna vara rörförlagda enligt Vattenfalls riktlinjer.

Vattenfall vill ha två E-områden på 10 gånger 10 meter för befintliga transformatorstationer, se E2 och E3 i bifogad plankarta. Notera dock att område E2 endast är ett förslag på ny placering av befintlig transformatorstationen på fastigheten Getabrohult 1:17. Det utpekade E-området i plankartan är för en ny placering av befintlig transformatorstation på fastigheten Getabrohult 1:17. Dock är det ett mindre lämpligt alternativ och därför är det viktigt med en fortsatt dialog mellan Vattenfall och exploitören under planprocessen.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Befintlig transformatorstation norr om Hallaslättsvägen saknas i samrådshandlingarna. Avsikten är att transformatorstationen skall behållas och kommer därmed inkluderas i granskningshandlingarna.

Tillträde till underjordiska ledningar säkras genom u-områden. Tekniska specifikationer regleras inte i detaljplaneskedet. Inför bygglov och marklov kommer dialog mellan kommunen och berörda parter föras.

6. Statens Geologiska Institut (SGI) 2019-03-27

Markens förutsättningar är i anslutning till planområdet mycket sparsamt undersökta. I planbeskrivning nämns det i kapitel geoteknik att marken har en god bärighet. SGI anser att det i planhandlingarna saknas underlag som stödjer denna slutsats, dvs att marken har en fullgod säkerhet för det planen medger. Översänd geoteknisk utredning har i huvudsak studerat markens förutsättningar väster om aktuellt planområde och ger således mycket liten information om förhållandena inom och invid planområdet. Det saknas således stöd för ovanstående bedömning i den geotekniska utredningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Granskningshandlingarna kompletteras med tidigare genomförda geotekniska utredningar för planområdet, vilka styrker den bärighetsnivå som beskrivits i samrådshandlingarna.

7. Västtrafik 2019-03-25

Enligt samrådshandlingarna avser aktuellt företag lokalisera sig fullt ut inom planområdet. Eftersom det inte finns någon separat gång- och cykelväg till planområdet ställer sig Västtrafik undrande till om kollektivtrafikresenärer, och övriga som inte reser med bil, kan ta sig på ett säkert sätt från närmsta hållplats till planområdet. Med tanke på avsaknad av gång- och cykelväg samt avståndet från närmsta hållplats verkar anställda och besökare bli hänvisade till bil. Planområdets läge intill Rv40 medger också god tillgänglighet för biltrafik vilket stärker bilresans attraktivitet och samtidigt sänker kollektivtrafikens attraktivitet.

Västtrafik ser redan behov av att göra förändringar i utbudet för kollektivtrafiken i stråket Göteborgsvägen-Boråsvägen på grund av att underlaget i stråket samt efterfrågan inte motiverar dagens utbud. Om resurseffektiv och attraktiv kollektivtrafik på sikt ska kunna erbjudas i stråket är det viktigt att bostäder och verksamheter utvecklas i närhet och med god tillgänglighet till kollektivtrafiken.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Möjligheten att ta sig till fots mellan planområdet och Grönkullens hållplats via Gamla Hyssnavägen kvarstår, vilket innebär en promenad på cirka 400 meter. Att skapa möjligheter till nya arbetstillfällen inom kommunen bör ses positivt ur ett kollektivtrafikperspektiv. Gamla Hyssnavägen närmast Hallaslättsvägen är eftersatt och kommer att förbättras för att tillgodose möjligheten för anställda och besökare att ta sig till fots mellan Grönkullen och Hallaslättsvägen.

Vid fortsatt planering av verksamhetsområdet västerut (Getabrohult 1:2) kommer kollektivtrafikfrågan att utredas på nytt.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG SAMT KOMMUNALFÖRBUND

8. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF) 2019-04-01

Räddningstjänsten anser att följande störningsskydd är lämpliga att reglera som planbestämmelse i kombination med den prickmark som är utritad på plankartan och säkerställer skyddsavståndet:

- Möjlighet till utrymning bort ifrån Rv40.
- Ventilationsintag ska placeras högt, minst 8 meter över riksvägens marknivå.

Fastigheten är stor och enligt planbeskrivningen finns endast en brandpost. Enligt VAV P83 bör det vara max 150 meter mellan brandposter och dessa bör ha en flödeskapacitet på minst 2400 liter per minut för industrier. Räddningstjänsten inser att detta är svårt att uppnå inom fastigheten men önskar att brandposter anläggs i västra och mellersta delen av fastigheten med så högt flöde som möjligt utefter ledningarnas kapacitet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Södra Älvsborgs Räddningsförbunds (SÄRF) synpunkter gällande risk och störningsskyddsreglering beaktas i granskningshandlingarna.

9. Ungdomsrådet 2019-03-07

Ungdomsrådet tycker att planförslaget ser bra ut. Det är positivt om det skapas fler arbetstillfällen i kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar Ungdomsrådets yttrande.

ÖVRIGA YTTRANDE, EJ SAKÄGARE

10. Lasse och Lotta Ahvenainen 2019-03-21

Vi befarar att ett eventuellt bygglov skulle innebära att vi som grannar skulle störas av att verksamheten vid Flügger utökas. Vi oroas också av att de planerade byggnaderna kommer att bli väldigt höga och stora i förhållande till all annan bebyggelse i området och totalt dominera utsikt och omgivning. Vi oroas också över att vattnet i vår brunn kommer att påverkas av arbetet med sprängningar och allt anläggningsarbete som är planerat. Vi befarar också ett ökat buller och störande ljuskäglor under kvällarna när verksamheten hos Flügger utökas.

Vi tycker att bebyggelsen kommer att förfula området och minska värdet på vår fastighet.

11. Mattias och Cecilia Karlsson 2019-03-26

Vi önskar att bygghöjden begränsas i möjligaste mån både för cisterner och byggnader. De cisterner som har kommit på tal bör målas/kläs in så att de smälter in i omgivningen utan att bli ett blickfång. Byggnaderna bör målas i färg som smälter in i omgivningen och ej skapar iögonfallande effekter. De dagvattendammar som anläggs bör vara inhägnade så att varken människor eller djur kan förolyckas. Dessa bör också besiktigas med jämna mellanrum.

Vi önskar att ni ser över Hallaslättsvägens sträckning och ser till att den inte blir synlig från vår sida, samt att buller och ljud inte stör oss. Vi önskar att ni i detta skede tänker på hur in och utfarter ska gå som sammanlänkar denna del av detaljplanen till nästa planlagda del. Dessa vägar får ej synas eller störa oss som bor i området. Åtgärder skall vidtas för att inte störande buller eller ljus kommer från området. Gäller både under byggperioden samt under den kontinuerliga verksamheten.

I området runt Getabrohult finns det rovfåglar. Vi vill att ni vidtar åtgärder för att skydda dessa rovfåglar.

Vi vill att åtgärder vidtas för att minimera olovligt övernattande lastbilschaufförer, samt att de som har lov att övernatta har tillgång till Toalett mm. Vi hoppas att ni tar ovanstående tankar i beaktning och att ni kommer fram till lösningar som gör att företag som Flügger kan expandera utan att trivsamma boendemiljöer försvinner.

12. Soledad och Patrik Sandberg 2019-03-26

Vi befarar att ett eventuellt bygglov skall innebära att vi som grannar skulle störas av att verksamheten vid Flügger utökas. Vi oroas också av att de planerade byggnaderna kommer att bli väldigt höga och stora i förhållande till all annan bebyggelse i området och totalt dominera utsikt och omgivning. Vi oroas också över att vattnet i vår brunn kommer att påverkas av arbetet med sprängningar och allt anläggningsarbete som är planerat. Vi befarar också ett ökat buller och störande ljuskäglor under kvällarna när verksamheten hos Flügger utökas. Vi tycker att bebyggelsen kommer att förfula området och minska värdet på vår fastighet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar till samtliga övriga yttranden

Det finns ett intresse för företagsetableringar i Bollebygd. Med fler arbetsplatser i Bollebygd skapas möjligheter för mer liv och rörelse inom kommunen under större del av dygnet. För att tillgodose behovet av företagsetableringar samt expansionsmöjligheter för nuvarande aktörer krävs förändrad markanvändning.

Att fastigheten (Getabrohult 1:17) redan är anspråkstagen för ändamålet och närheten till Grönkullemotet motiverar lokaliseringen. Genom att skapa möjligheter att flytta tung lastbilstrafik från Grönkullen (idag) till Hallaslättsvägen intill Grönkullemotet (planförslaget) kan mängden transportkilometer inom området reduceras. Färre tunga transporter ger möjlighet till minskat trafikbuller och minskad miljöpåverkan för närliggande fastigheter. Endast den del av Hallaslättsvägen som är belägen inom planområdet behandlas inom detta detaljplaneförslag.

Utnyttjande av de byggrätter som detaljplaneförslaget tillåter kommer högst sannolikt att öka kontrasten i höjd och skala mellan tillkommande bebyggelse inom planområdet och intilliggande områden. För att reducera den visuella dominans vilken den tilltänkta bebyggelsen förväntas medföra kommer anpassningskrav gällande kulörsättning för fasader som vetter mot norr regleras genom bestämmelser.

Säkerhetsanordningar för dagvattendammar regleras i bygglovsskedet. Olägenheter som övernatande lastbilschaufförer, sprängningar och ökad verksamhet efter byggnation medför hanteras av kommunens miljöavdelning.

Den rovfågel som enligt yttrande observerats i området är troligtvis en ormvråk. Denna fågelart är vanligt förekommande i landet och är inte rödlistad. I den naturvärdesbedömning som utfördes 2014 för detaljplan för Getabrohult 1:17 m.fl. (Hallaslätt del 1) redovisas inga för planen besvärande uppgifter gällande fågelliv. Genom att tillkommande bebyggelse som detaljplanen möjliggör sker koncentrerat på och omkring anspråkstagen mark bedömer planavdelningen att ormvråken i viss mån påverkas men inte i så hög grad att skyddsåtgärder behöver åttas.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

Totalt har tolv yttranden inkommit under samrådstitiden, varav tre inte är sakägare. Synpunkterna har i huvudsak handlat om nedanstående områden:

- * Dagvattenhantering
- * Artskydd
- * Trafik och trafiksäkerhet
- * Riskhantering
- * Geoteknik
- * Lokalisering

* Utformning

STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser övergripande fördelar att utveckla redan anspråkstagen mark för industriverksamheter vid Hallaslätt. Behovet av denna typ av verksamhetsmark nära Bollebygds centrum är stor. Lokaliseringen i omedelbar närhet till riksvägen minimerar belastningen på det lokala vägnätet. Att samla industriverksamheter skapar möjligheter för effektiv markanvändning. Olägenheterna för närboende är främst av visuell karaktär. Granskningsförslaget innehåller planbestämmelser som skall säkerställa att fasader riktade mot Getabrohult ges ett diskret utförande.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA

-

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen, Bollebygds kommun genom Lars Carlsson, handläggare på planenheten genom förvaltningschef Ann-Charlotte Lind.



BOLLEBYGDS
KOMMUN