

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Getabrohult 1:17 m.fl.
GETABROHULT
Bollebygds Kommun, Västra Götalands län



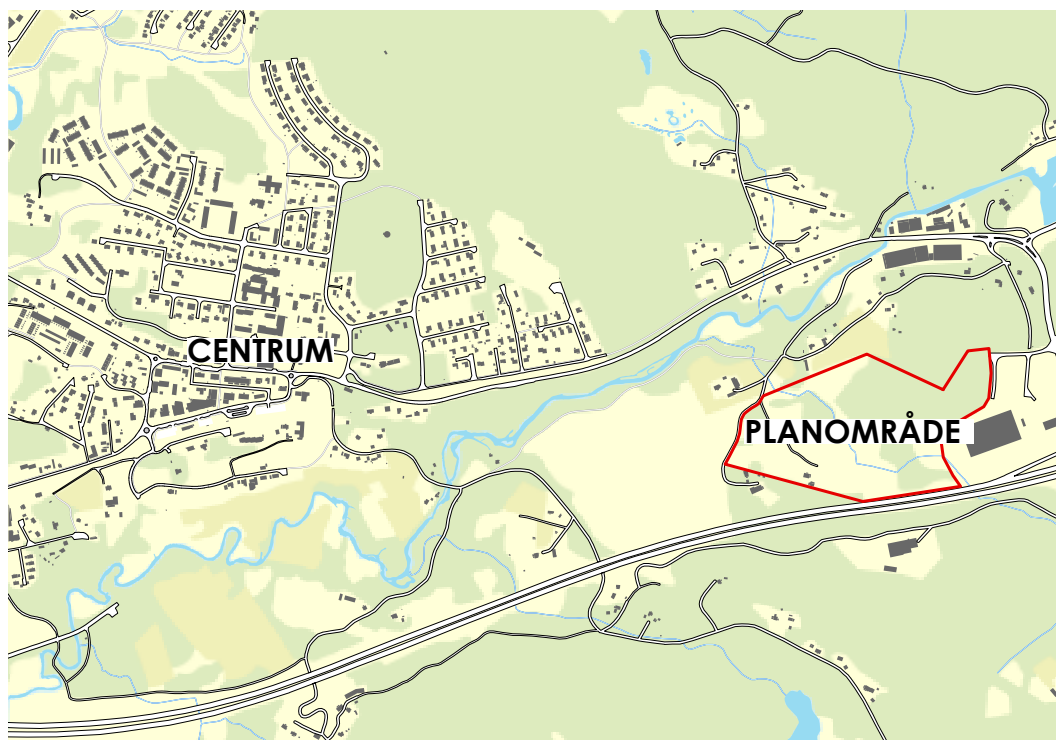
Samrådshandling

2015-07-15

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 GETABROHULT 1:17 M.FL.



Planområdets läge

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationskarta

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning, 2015-07-09
- Naturvärdesbedömning, 2014-08-27
- Riskanalys, 2014-09-05
- Geoteknisk undersökning, PM avseende geotekniska förhållanden, 2014-12-09
- Markteknisk undersökningsrapport, 2014-12-09
- VA-utredning med massbalansberäkning, 2015-07-03

DETALJPLANEPROCESSEN

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa ett industriområde väl lämpat för större verksamheter med behov av många tunga transporter i ett attraktivt skyltläge.



FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Riksintressen

Inga riksintressen eller andra förordnanden gäller inom planområdet. Direkt söder om planområdet går riksväg 40 som är av riksintresse för kommunikationer. Direkt söder om planområdet finns också korridor för Götalandsbanan som även den är av riksintresse för kommunikationer. Cirka 300 meter norr om planområdet går kust-till-kust banan som också 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 och miljömål

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 miljön. Detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Av de 16 nationella miljömål som regeringen beslutat om bedöms Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft och God bebyggd miljö ha relevans för planen. Kommunen bedömer att exploatering är förenlig med de nationella och regionala miljömålen. Med områdets läge i närhet av riksväg 40, nuvarande och framtida järnväg, är det lämpligt för det avsedda ändamålet.

Biotopskydd

Biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken gäller generellt för vissa objekt i jordbrukslandskapet, däribland alléer, stenmurar och öppna diken. Inom planområdet finns både stenmurar och öppna diken, men kommunen bedömer att de inte omfattas av biotopskydd. Marken där de finns saknar hävd idag och även om marken inte är helt igenväxt med lövsly bedömer kommunen att det inte är jordbruksmark. Området är inte utpekad som nationellt eller regionalt värdefullt odlingslandskap.

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 samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning gjorts. I denna bedöms om behov av att upprätta MKB föreligger. Samråd med länsstyrelsen kring behovsbedömningen görs i samband med samråd av detaljplanen.

Planområdet avser ett litet område på lokal nivå och är en fortsatt utveckling av det verksamhetsområde som redan finns vid Grönkullenmotet. Tillkommande bebyggelse är placerad i anslutning till befintlig infrastruktur som klarar även en betydande ökning av trafikrörelser. Planområdet ligger minst någon meter högre än intilliggande befintliga bostäder. Bostäderna skiljs från planområdet med skyddsvall eller naturområde. De förändringar som planen medför påverkar befintlig avrinning genom området till Sörån men planen ger förutsättningar genom en dammlösning 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.

Stenmur inom planområdet.



PLANDATA

Areal och läge

Planområdet ligger nordväst om Grönkullemotet, ca 1,5-2 km från Bollebygds centrum. Fastigheterna Getabrohult 1:2 och del av 1:17 ligger inom området. Detaljplanen omfattar ett område på ca 14 ha.

Området avgränsas i söder av riksväg 40 och i öster av HP Flüggers lager. I norr och väster gränsar planområdet till bostadsfastigheter.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av planområdet, Getabrohult 1:2, ägs av Bollebygds kommun. Getabrohult 1:17 ägs av HP Flügger AB. Flässjum S:3 korsar planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

Detaljplaner

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

I anslutning till planområdet gäller följande detaljplaner.

- 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.
- Väster om planområdet gäller planen ”Rinna-Getabrohult” med syfte att bland annat skapa en golfbana.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är kuperad mycket kuperad med nivåer som varierar mellan ca +118 meter och + 81 meter. Högpunkterna finns i den östra delen av planområdet och lågpunkten i norr och väst.

En mindre bäck rinner i nordvästlig riktning genom området på sin väg mot Sörån, som är belägen strax norr om inventeringsområdet. Planområdet ligger i den södra kanten av Söråns dalgång.

I den västra delen av planområdet finns öppen gräsmark som omges av lövskog eller lövträd och den östra delen är präglad av barr- och blandskog i den högre terrängen. De öppna områdena saknar till större delen hävd i dag, men igenväxningen har inte gått så långt att lövsly växt in på de öppna ytorna. I gläntorna finns kvarvarande rester av ängsflora.



Planområdets läge i närområdet. Söder om syns riksväg 40, i sydöst HP Flüggers lager och strax norr om finns övriga byggnader tillhörande HP Flügger.

I den västra öppnare delen av planområdet finns ett påtagligt lövträdsinslag. Här finns bland annat grova, solitära ädellövträd av ek, ask och lönn. Eken förekommer också i form av mindre bestånd.

Planområdet kommer till stor del att plansprängas för att kunna etablera verksamheter mer tillhörande rangerytor och parkeringar. Marknivån regleras för det större området till 97,4 meter. Nivån är satt för att inom planområdet få massbalans och samtidigt göra ytan möjlig att etablera verksamheter på så stor som möjligt. Totalt är det cirka 300 000 kubikmeter massor som ska omfördelas inom området. För att undvika framtida sättningar ska torven i planområdets södra del grävas bort.

Även om plansprängning görs kommer planområdet fortsatt innehålla nivåskillnader. I västra delen finns naturmark utlagt på kvartermark och befintlig marknivå ska behållas. Likaså ska befintlig marknivå behållas i planområdets norra gräns. Det kräver att slänter görs från etableringsytan ner till dessa marknivåer. Slänter kommer även behövas kring dagvattendammen som ska anläggas på cirka +81 meters nivå, kring Lokalgatan och från befintligt verksamhetsområde till planområdet. För att minimera ytan till slänter möjliggör planen att slänter görs med lutningen 1:1,5. Brantare slänter går att göra men kräver förstärkning genom gabionmur eller liknande i kombination med armering eller liknande som stärker fyllningen. Det utrymme som krävs för slänterna har i planen belagts med begränsningen prickmark, byggnad får inte uppföras.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har gjorts under 2014, Norconsult 2014-08-27.

Planområdet bedöms inte ha några naturvärden i de högre värdekategorierna A-B. Däremot finns områden med större lokala naturvärden och områden med lokala naturvärden.

De större lokala värdena utgörs av blomrika miljöer, som bedöms ha ett lokalt värde för insektslivet, och mindre ekskogsmiljöer med inslag av grova ekar och förekomst av signalarter. I den lägsta värdekategorin finns en variation av miljöer till exempel bäckmiljöer, före detta ängsmarker och grova solitära lövträd. De flesta av de värden som finns inom planområdet är knutna till någon form av hävd av området. Då området inte längre hävdas riskerar en del av värdena att försvinna därför.



Naturvärden, Norconsult 2014-08-27.

I Artportalen finns uppgifter om arter av vildbin i övriga delar av Söråns dalgång, bland annat ett fynd av det rödlistade väddsandbiet strax norr om planområdet. Inom planområdet noterades vid inventeringen inga bin. Dock fanns växtlokaler för grövvit nattviol, en fridlyst orkidé, den rödlistade fjärilen violettkantad guldvinge och en grov ask som ännu inte verkade drabbad av askskottsjukan.

Av de 4 områden med större lokala värden har 3 arbetats in i planen och reglerats med egenskapsbestämmelse natur₁ - Naturmark, naturvärden ska bevaras. Ena området finns i nordväst och utgörs av en sandig slänt med torrängsflora. De övriga två ligger i planområdets västra del och utgörs bägge av ekskog.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts, Norconsult 2014-12-09. Enligt utförda undersökningar varierar jorddjupet inom planområdet mellan 0-9 meter. Generellt är jorddjupet lägre i högpunkterna medan det är högre i lågpunkterna. På kullarna förekommer berg i eller nära dagen. Jordlagren består av ca 0,2 meter djup mull, därefter 2-8,5 meter djup morän innan berg tar vid. Moränen är mestadels sandig, men även siltig förekommer. I planområdets södra del påträffades torv med en mäktighet på cirka 1,5 - 2 meter.

I och med att området är kuperat varierar djupet till grundvattenytan. I de låglänta delarna bedöms grundvattenytan ligga nära befintlig markyta på cirka 0,5-1 meters djup. I de till stor del genomsläppliga friktionsjordarna visar avläsningar att grundvattenytan även kan finnas på större djup. I de högre belägna områdena bedöms grundvattenytan ligga på ett större djup.

Området bedöms ha en tillfredställande stabilitet nu och även när last påförs på den mest kritiska glidytan. Beräkningarna visar på en betryggande säkerhet mot skred. I de södra delarna där torv påträffats kan stora sättningar förväntas om marken belastas utan att torven grävs ur. Vid schakt ska jordens flytbenägenhet tas i beaktning.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom området finns inga idag kända fornlämningar. En begäran om arkeologisk utredning har lämnats till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När detaljplanen sänds ut för samråd är denna inte klar ännu.

Miljöförhållanden

Radon

En mätning av markradon har utförts inom planområdet. Resultaten visar att större delen av planområdet bedöms vara normalradonmark, medan de låglänta delarna i nordväst bedöms vara högradonmark.

Inom områden med hög risk för radon rekommenderas att kompletterande undersökningar görs. Inom högriskområden ska byggnader utföras med radonsäkert utförande. Inom detaljplanen föreslås högriskområdet utgöra kvartersmark för industri, men området får inte bebyggas och i de delar där högre naturvärden finns ska dessa bevaras och i övrigt ska området användas för dagvattenhantering.

Även 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.

Störningar

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 och säkerhet

Transport av farligt gods

Planområdet ligger direkt norr om riksväg 40, vilken är transportled för farligt gods. Inom 150 meter från en sådan transportled ska en riskbedömning göras. En riskanalys har därför genomförts av Norconsult, dels för nuläget och dels för år 2030.

Planområdet ska ha en marknivå på +97,4 meter. Riksvägens nivå är i planområdets östra del cirka +106 meter och i väster cirka + 99,8. Då riksvägen ligger högre än planområdet har en bestämmelse om att en skyddsvall ska finnas mot riksvägen. Vallen ska ha en minsta höjd om 3 meter över vägbanan. Vallen ska utformas så att tunga fordon kan fångas upp på ett mjukt sätt.

Individrisken är i nuläget acceptabel på ett avstånd om minst 40 meter från vägen och år 2030 beräknas en acceptabel risk nås på ett minsta avstånd om 50 meter. Minsta avstånd från bygggränt till vägkant regleras därför till 50 meter. Inom säkerhetsavståndet ska skyddsvallen ordnas, parkering och körytor får ordnas i det utrymme som återstår.

Samhällsrisken ligger över den nivå som kan tolereras, men åtgärder för att minska risken har utretts och de förslag riskanalysen tagit fram har överförts till bestämmelser i detaljplanen. De åtgärder som införs är byggnadstekniska och innebär att byggnader ska utformas så att de klarar de påfrestningar som kan uppstå vid en

olycka. I praktiken innebär det ett krav på att byggnader inklusive fönster utformas i brandklass EI30 (E=Integritet/Avskiljande, I=Isolerande, 30 avser 30 minuter). Byggnader ska även klara påfrestningen från en gasexplosion vilket motsvarar en statisk belastning av 5 kPa. Byggnader ska även kunna utrymmas åt annat håll än mot riksvägen. Ventilation bör ta in friskluft så långt bort från vägen som möjligt. Vid olyckor med giftiga gaser är det en bra skyddsåtgärd. Eftersom det inte transporteras så stora mängder giftiga gaser längs riksväg 40 bedöms åtgärden inte påverka riskerna i området i någon högre grad, varför åtgärden heller inte regleras i detaljplanen.

Ovan nämnda åtgärder minimerar inte risken för olyckor händer utan bara risken för skador och omkomna vid en olycka. För att minska risken för en olycka kan åtgärder göras vid vägen. Ett alternativ då kan vara ett tungt vägräcke som reducerar risken för skador på transportfordon till cirka hälften. Skyddsvall mot vägen är också ett alternativ. Skyddsvallen bör sträcka sig längs vägen i hela planområdets bredd. I detaljplanen har detta regleras så att vall ska finnas längs södra gränsen och längs den sydvästra tills planområdet är mer än 90 meter från vägkanten. Sammantaget kan riskerna i planområdet anses som godtagbara med åtgärder som vidtagits i form av ovan beskrivna planbestämmelser.

Avståndet mellan planområdet och Kust till kustbanan är minst 260 meter. Eftersom det överstiger de 150 meter inom vilken en riskbedömning bör göras har transporter på järnväg inte vägts in i riskbedömningen. Avståndet gör att transporter på järnvägen inte bedöms påverka planområdet på ett väsentligt sätt.

Bebyggelseområden

Bostadsbebyggelse

Planområdet är till största del obebyggt. I sydväst finns en gård med ett bostadshus och en gårdsbyggnad. Ytterligare en gård och ett bostadshus finns cirka 50 meter väster om planområdet. Norr om planområdet finns några friliggande villor. Dessa ligger cirka 100 meter från byggbart område. Bostäderna ligger på 2-7 meter lägre marknivå än verksamhetsområdet. Ingen bostadsbebyggelse planeras inom planområdet. Det befintliga bostadshuset inom planområdet kommer att rivras.

Verksamheter

Öster om planområdet ligger HP Flüggers lagerbyggnad uppförd 1995. Byggrätten inom de gällande detaljplanerna är inte fullt utnyttjad idag.



Befintlig gård väster om planområdet, Getabrohult 2:10, och bostadshus inom planområdet.
Foto 1: Norconsult, 2014-11-11.

Aktuell detaljplan medger en byggrätt om cirka 7 000 kvm i delområdet. Det bedöms att en byggnad om cirka 4 500 kvm kan bli verklighet då områdets form begränsar ytan för en byggnad utan många vinklar. Möjlighet finns att bygga samman befintlig lagerbyggnad med den nya bebyggelsen. Byggrätten har inte begränsats eftersom området är omgivet av slänt ner mot lokalgatan som passerar norr om och i övrigt av befintligt verksamhetsområde. Slänterna ger upplevelsen av friyta, Parkering och övriga behov av friyta bedöms kunna tillgodoses på kvartersmarken i befintligt verksamhetsområde där byggrätten är begränsad till 40 % av fastighetens yta.

Det västra delområdet av detaljplanen är det större området. Hela området planeras som kvartersmark där delar av området har försetts med bestämmelser för att tillgodose behovet av skydd mot kringliggande bostäder, skydd mot riksvägen och tillräckliga slänter mellan reglerade och befintliga marknivåer. Kvarteret har en storlek av cirka 123 000 kvadratmeter varav cirka 87 000 kvadratmeter kan plansprängas och bebyggas. Det bedöms att en byggnad på 40 000 -50 000 kvadratmeter kan bli verklighet i området då friyta krävs till bland annat parkering, in- och utlastning som tar bort möjligheten att bebygga hela markytan.

Inom 50 meter från väggkant av motorvägen kan ingen byggnad uppföras. Inom området krävs en skyddsvall då marknivån är lägre än vad motorvägen är. Bebyggelsen, inklusive fönstren, inom 90 meter från väggkant måste också klara minst brandklass EI 30 och en statisk belastning motsvarande 5 kPa. All bebyggelse inom området ska ha möjlighet till utrymning i riktning från riksvägen. Erforderliga bestämmelser för detta har gjorts för att minska riskerna av allvarliga följder av en olycka med farligt gods på riksvägen.

Gestaltning

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

Där tillåts idag en byggnadshöjd på 12 meter med en högre del i mitten på 24 meter. Marknivån

Tillkommande bebyggelse på HP Flüggers fastighet regleras även den till 24 meters byggnadshöjd. Marknivån sätts till +105 meter vilket är ca 4 meter lägre än marken kring befintlig bebyggelse, men i samma nivå som infarten från befintliga huvudgata i nordöstra hörnet av detaljplanen.

Byggnadshöjden i det större området föreslås till 18 meter. Då detaljplanen ger möjlighet till en byggnad på cirka 40 000 kvadratmeter bedöms att en högre byggnad skulle ge ett för stort intryck på landskapsbilden.

Skylt- och ljusanordningar får inte uppföras om de kan ha störande inverkan på trafiken längs riksvägen. Skyltar ska placeras på fasad, får inte placeras högre än aktuell byggnadshöjd och ska samverka med byggnadernas utformning och anpassas efter deras storlek. Det är viktigt att nya byggnader och verksamheter utmed riksväg 40 inte ger upphov till störningar för de förbipasserande. Nödvändiga bestämmelser för detta har införts.

Begränsningar av markens bebyggande

Markens bebyggande begränsas i denna detaljplan genom så kallad prickmark där

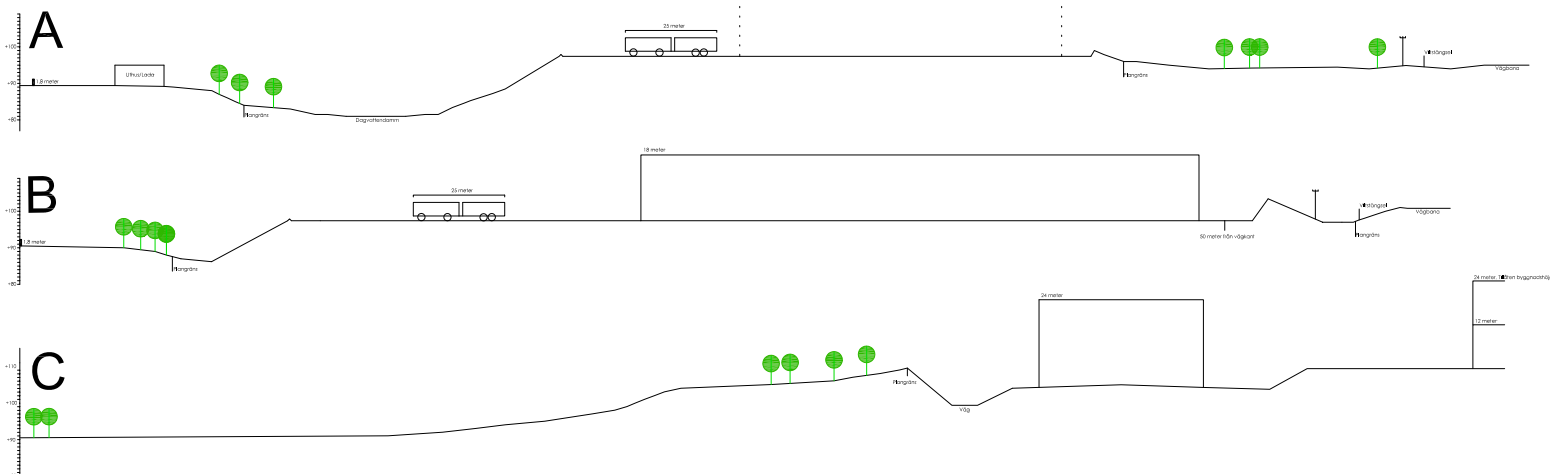
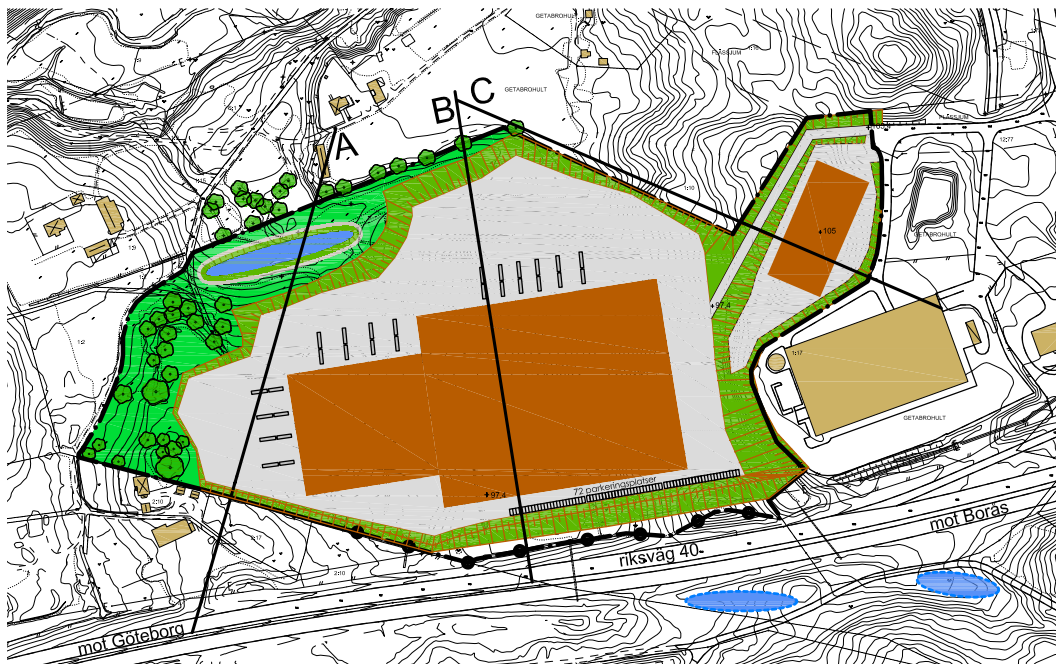
byggnader inte får uppföras. Bebyggelse begränsas i de områden som kommer behöva vara slänter på grund av varierande marknivåer, område avsett för dagvattenhantering och i områden med naturvärden som ska bevaras. Inom dessa områden har ytterligare bestämmelser införts som begränsar användningen av marken till för vart område avsett ändamål.

Mark inom 50 meter från väggkant av riksväg 40 begränsas från bebyggande av säkerhetsskäl. I detta område ska en skyddsvall som är minst 3 meter högre än vägbanan anläggas och ytor för parkering eller dylikt får anläggas.

Detaljplanen ersätter i öster en mindre del av detaljplan för del av Getabrohult 1:4 mm. Där slänt måste anordnas får byggnad inte längre uppföras och i andra delar kring det mindre exploateringsområdet i aktuell detaljplan tas begränsningen bort. Plangränsen är anpassad efter dagens markanvändning och gränser i befintlig detaljplan för att minimera negativ påverkan på.

Service

Offentlig och kommersiell service finns i Bollebygd cirka 5 kilometer från planområdet.



Friytor

Naturmiljö

Planområdet är idag en del av ett naturområde som fortsätter väster om planområdet. Väster om planområdet är planlagt för golfbana som ännu inte blivit genomförd. En mindre del av planområdet ska sparas som naturområde. I dessa delar finns även naturvärden som är värda att bevara.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet är ur trafikförsörjningssynvinkel väl lokaliserat alldeles 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, Hallaslättvägen. Västersvängsfält finns på länsväg 1627 söder ifrån. Huvudgatan förlängs genom en ny lokalgata som fungerar som tillfartsväg till det nya kvarteret. Inom planområdet finns idag ingen körbar väg.

Vägarna i anslutning till planområdet är vältrafikerade. Enligt Trafikverkets redovisning¹ 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 ca 12 % av den totala trafiken. På länsväg 1627 är trafiken lägre med en ungefärlig ÅDT om 2 700 fordon varav 220 tunga fordon år 2004.

Den planerade bebyggelsen kommer bidra till mer trafik i Grönkullenmotet. Hur mycket beror på vilken typ av industrietablering som sker inom området. Infrastrukturen vid området bedöms klara även en större ökning av trafiken.

Utfart

Mot riksväg 40 har planområdet försetts med utfartsförbud. Utfart på annat sätt än via lokalgatan är i praktiken omöjligt på grund av nivåskillnaderna, skyddsvall, dagvattenhantering och naturvärden som ska bevaras.

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

Hållplats för kollektivtrafik finns cirka 400 meter norr om planområdet.

Parkering, godsmottagning

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. Möjlighet till parkering och godsmottagning finns inom kvartersmark.

1. Trafikflödeskartan, 2015-04-30.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp saknas inom området idag. Av den angränsande bebyggelsen utanför planområdet är det bara HP Flüggers verksamhet som är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp idag.

Vattenförsörjningen sker via Bollebygds högreservoar och en tryckstegringsstation vid HP Flüggers verksamhet norr om planområdet. Trycknivån i systemet från stationen är cirka +140 meter. Viss tryckförlust förekommer på väg fram till fastigheten, hur stor beror på valet av ledningsdimension men bedöms uppgå till cirka 5-10 mvp. Bebyggelse som har högsta tappställe på nivåer över +105 meter måste därför ha ytterligare tryckstegring inom den egna fastigheten. Frågan bör studeras vidare i detaljprojekteringskedet.

Avledning av spillvatten sker i samma ledningsstråk som vattenförsörjningen. Från Flüggers verksamhet pumpas spillvattnet via en mindre pumpstation inom fastigheten till ett självfallssystem vid fastighetsgränsen och vidare till pumpstation Grönkullen vid norra delen av Gamla Hyssnavägen.

Anslutning av planområdet till kommunalt vatten och avlopp föreslås ske åt norr. För spillvattnet finns två alternativ beskrivna i VA-utredningen. Den som rekommenderas är att först avleda spillvattnet med självfall norrut, till en befintlig tryckledning, och sedan cirka 160 meter österut parallellt med ledningen för att ansluta spillvattnet till tryckledningen vid pumpstation Flügger.

I plankartan har nödvändiga u-områden för allmänna underjordiska ledningar lagts ut på ovansidan av slänterna.

Dagvatten

Idag är området ett naturområde. Det rinner en bäck genom området och även områden söder om riksvägen avvattnas via två trummor under riksväg 40 genom planområdet. Förutom bäcken finns inom området flera dikessystem vilka ansluter till bäcken. Strax norr om planområdet leds bäcken in i en vägtrumma och rinner sedan vidare till Sörån som rinner i öst-västlig riktning norr om planområdet. HP Flüggers fastighet öster om planområdet avvattnas utan lokalt omhändertagande väster ut, rakt in i planområdet.

Allt vatten från planområdet leds till Sörån, men inom området finns två vattendelare varför inte allt vatten leds via nämnda bäck. I planområdets sydvästra del avleds dagvattnet åt väster och mot riksväg 40. I en mindre del i öster leds dagvattnet åt nordost och dikessystem längs Gamla Hyssnavägen.

Förutsättningarna för infiltration inom planområdet bedöms idag vara mycket goda. Inga problem bedöms råda med höga grundvattennivåer.

Vid exploatering av planområdet ökar andelen hårdgjorda ytorna medan naturmarken till stor del försvinner. Det leder till ett snabbare avrinningsförlopp och en ökad ytavrinning. Därför behövs ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Då exploateringen även kan medföra uppkomst av föroreningar på till exempel de trafikerade ytorna krävs även att viss rening görs på vattnet innan det når Sörån för att inte skada djurliv och vatten.

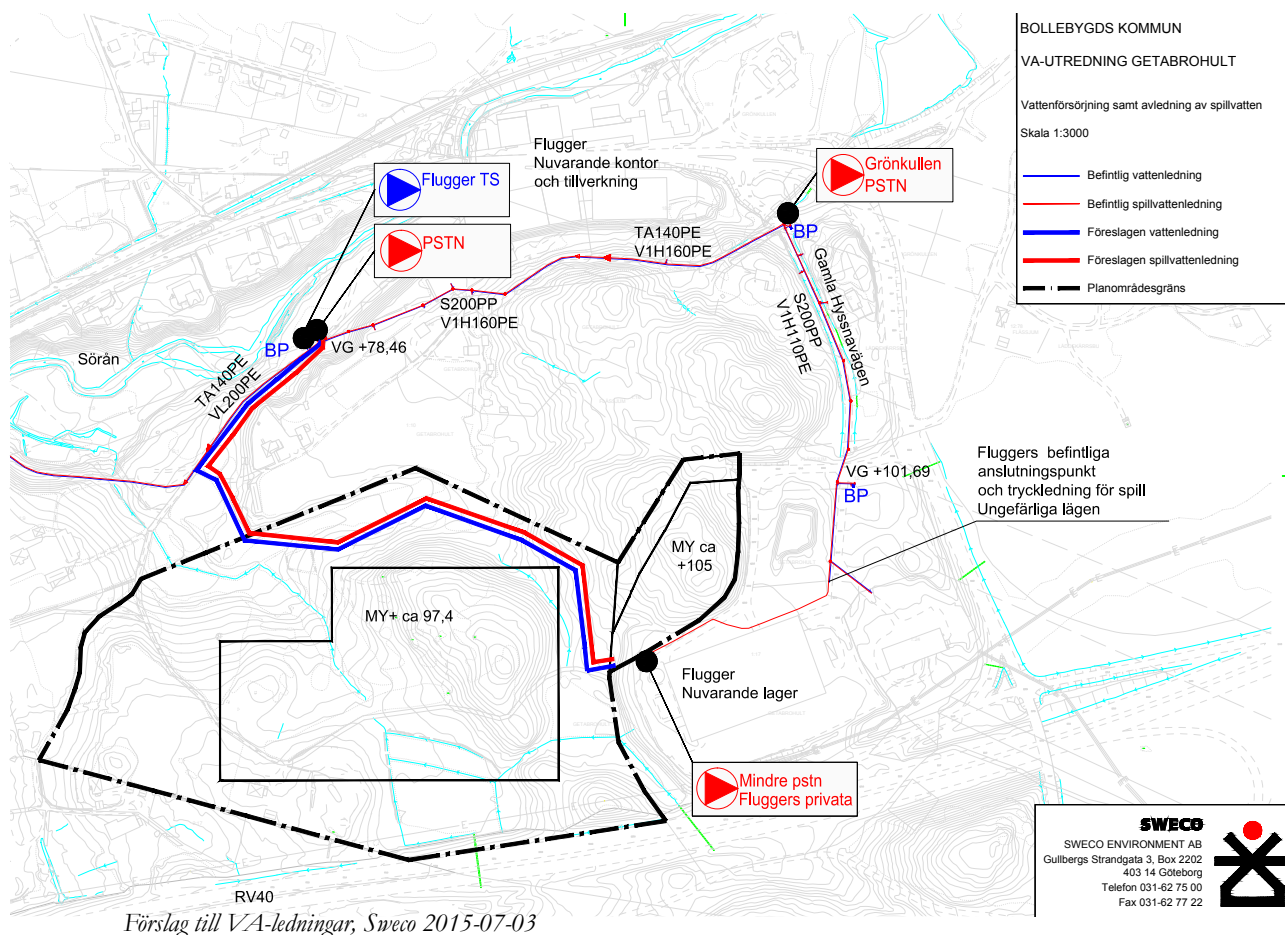
Den dagvattenlösning som föreslås för exploateringen är att dagvattnet delas upp i tre delar:

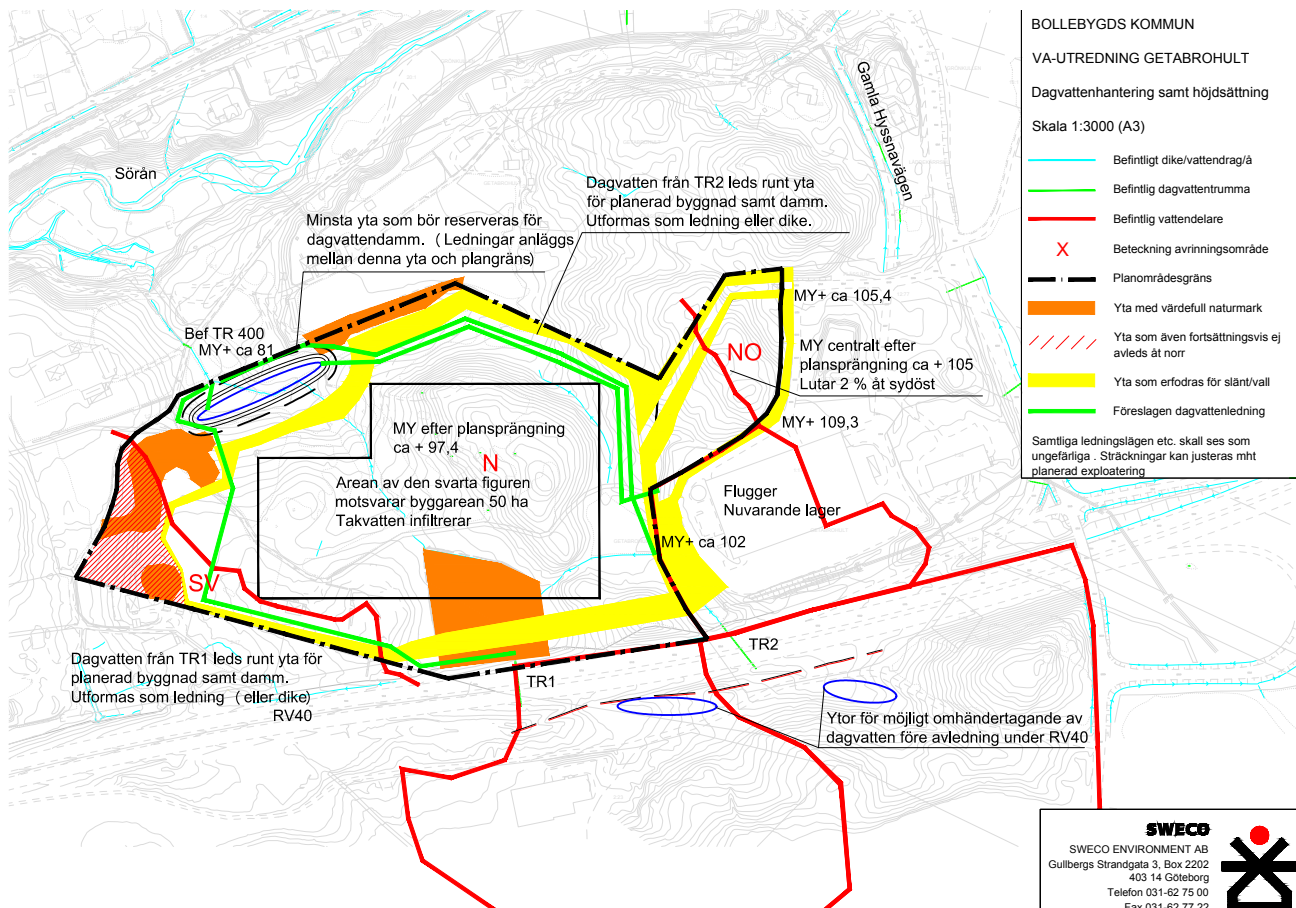
- Vatten från taktor infiltreras. Då vattnet kan räknas som rent behöver ingen rening göras och vid plansprängning av området bedöms infiltrationsmöjligheterna öka då delar av området kommer fyllas ut med sprängstensmassor. Utfyllnaden med sprängsten kan liknas med ett stort makadammagasin.
- Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor avleds i ett konventionellt ledningssystem till en damm för utjämning och rening innan vattnet leds vidare till bäcken vid planområdets norra gräns.
- Dagvatten från naturområden söder om riksväg 40 leds i diken eller ledningar runt etableringsytan. Fördröjning av detta vatten kan göras i dammar som anläggs söder om riksväg 40.

Beräkning av de framtida dagvattenflödena har gjorts enligt riktlinjer från Svenskt Vatten. Hänsyn har därför tagits till prognostiserade klimatförändringar med ökade regnmängder. Enligt rekommendation från SMHI har dimensionerande regn bedömts öka med 25 %. För beräkning av magasinvolymerna har regn med 10 års återkomsttid använts. Utöver regleringshöjden har 0,5 meter lagts till innan vattnet rinner över slänten. Ett 30-årsregn ska enligt rekommendationer kunna tas omhand utan att marköversvämningar sker. Ett 100-årsregn ska inte leda till översvämningar som skadar byggnader. Detta föranleder även bestämmelse inom hela detaljplanen om att lägsta golvyta ska vara minst 0,5 meter över omgivande marknivå.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen sker idag via brandposter lokaliserade vid Flugger tryckstegringsstation, Gamla Hyssnavägens norra del och vid infarten till Fluggers verksamhet öster om planområdet. Vid utbyggnad av planområdet planeras ytterligare brandpost anläggas vid infarten till etableringsytan, där Lokalgatan kommer ner till den större industrietan.





Förslag till dagvattenhantering och höjdsättning, Sweco 2015-07-03

Värme

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

El, Tele

Inom området har Vattenfall en 40 kilovolts luftledning med ledningsgata om totalt 40 meter. Området säkras i detaljplanen med ett l-område för luftburen ledning. Ledningen går idag där en skyddsvall kommer krävas. Troligen kommer ledningen behöva flyttas i samband med iordningställande av vallen. Ledningsägare ska meddelas i god tid innan några arbeten påbörjas i närheten av deras anläggningar. Eventuell flytt av ledningen ska bekostas av exploitören.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen av planbeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Avsikten är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplaner

Detaljplanearbetet sker med normalt planförfarande och följande tidplan gäller:

Samråd	3:e kvartalet 2015
Granskning	4:e kvartalet 2015
Godkännande Samhällsbyggnadsnämnden	1:a kvartalet 2016
Antagande Kommunfullmäktige	1:a kvartalet 2016
Laga kraft	2:a kvartalet 2016

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet och att antagande beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Begreppet ”genomförandetid” innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång med kan då ändra eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planens behöver beaktas.

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom detaljplaneområdet. Allmän plats inom detaljplanen är lokalgata

Avtal

Kommunen har för avsikt att förvärva all mark inom planområdet som är i privat ägo, vilket avses ske genom frivilliga överenskommelser med respektive fastighetsägare.

Om ansvaret för exploateringen överläts på en exploatör ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska då reglera kommunens överlåtande av råtomtmark samt ansvaret för exploateringen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Planen medger att kvartersmarken delas upp i flera fastigheter. Fastighetsbildning kommer att ske genom avstyckningar som ska vara genomförda innan bygglov beviljas. Då kvartersmark kan delas upp i flera mindre fastigheter kan gemensamhetsanläggningar eller servitut för bland annat in- och utfart, parkering, ledningar med mera bli nödvändiga vid genomförandet.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen medför att del av Getabrohult 1:17 behöver regleras till Flässjum 12:77 i den del som planläggs som lokalgata.

Getabrohult 1:2 avstyckas med en eller flera nya fastigheter.

Del av Flässjum S:3 som korsar Getabrohult 1:2 och planområdet behöver regleras till Getabrohult 1:2. Kommunen har ansökt om reglering.

Ekonomiska frågor

Kommunen överlåter råtomtmark till exploatören. Därmed överläts även samtliga kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom kvartersmark. Intäkterna från markförsäljning kommer att motsvara marknadsvärdet på industrimark vid försäljningstillfället med avdrag för exploateringskostnader.

Utbyggnad av ledningar så som vatten, avlopp, el, tele med mera bekostas av respektive ledningsägare som finansierar utbyggnaden genom anslutningsavgifter.

Kommunen får kostnader för byggande av lokalgata fram till industriområdet.

Planekonomi

Kommunens kostnad för planläggning beräknas bli finansierad via ett plankostnadsavtal alternativt via planavgift i samband med ansökan om bygglov.

Anslutningsavgifter

Avgift för vatten och avlopp utgår enligt den taxa som gäller den dag debitering sker.

För uppgift om kostnad för anslutning till elnätet hänvisas till Vattenfall.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inför framtagande av samrådsförslaget har följande utredningar tagits fram:

Naturvärdesbedömning, 2014-08-27

Riskanalys, 2014-09-05

Geoteknisk undersökning, 2014-12-09

VA-utredning, 2015-07-03

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Natur

Naturmark tas i anspråk för genomförande av planförslaget. Inom området har inga naturvärden av nationellt eller regionalt värde hittats. Genomförandet innebär att ett område med större lokala värden ianspråk tas för exploatering. Övriga tre områden av samma naturvärdesklass som hittats har arbetats in i detaljplanen och ska sparas. Sammantaget bedöms påverkan på naturvärden bli liten.

Friluftsliv

Eftersom större delen av planområdet ligger i direkt anslutning till riksväg 40 är stora delar av området bullerpåverkat. Detta gör att stora delar av området inte är attraktivt som allmänt strövområde. Området har dock ett värde för de som bor i direkt anslutning till det. Störst värde finns i ekskogarna i planområdets västra del vilka genom bestämmelser i detaljplanen ska bevaras.

Landskapsbild

Landskapet i och kring planområdet är kuperat och kommer så fortsätta vara även

efter genomförandet av detaljplanen. I det större landskapet är planområdet och den plansprängd ytan en mindre del. Höjden på bebyggelsen inom planområdet har begränsats till 18 respektive 24 meter för att samspela med det kuperade landskapet och de skyddsvallar som exploatering av planområdet kräver. Området är redan idag till viss del påverkat av ett verksamhetsområde och en storskalighet i och med lagerbyggnaden öster om planområdet och riksväg 40 söder om planområdet. Sammantaget bedöms påverkan på landskapsbilden bli liten.

Dagvatten

Exploatering av verksamhetsområdet kommer ge upphov till ett förändrat flöde av dagvatten. Genom en dammlösning för fördröjning och rening av dagvattnet ska genomföras för att inte bidra till en försämrad vattenkvalitet i Sörån.

Störningar

I och med att planområdet ligger i direkt anslutning till riksväg 40, som i sig utgör en stor störningskälla, kommer utbyggnaden av verksamhetsområdet inte innebära någon påtaglig förändring av dagens förhållanden. En skyddsvall ska finnas mellan planområdet och riksvägen. Skyddsvallen ska sträcka sig längs planområdet tills avståndet till riksvägen är minst 90 meter. Vallen blir därför även en skyddsvall mellan det närmast belägna bostadshuset och verksamhetsområdet. Mot övriga bostadshus i närområdet sparas naturområden och en mindre vall mot norr planeras för att minska risken för störningar från lyktor på fordon. Det finns även nivåskillnader mellan befintlig bebyggelse verksamhetsområdet som ytterligare begränsar störningarna.

Trafik

Genomförande av detaljplanen kommer att leda till en ökad trafik i Grönkullenmotet, till och inom planområdet. Trafiksystemet vid motet bedöms vara tillfredsställande även vid etablering av transportkrävande verksamhet inom planområdet. Konsekvenserna av en ökad mängd trafikrörelse bedöms därför bli små.

Hälsa och säkerhet

Föreslagna exploatering med de åtgärder som genomförs för säkerheten bedöms, i relation till angränsande riksväg 40, inte medföra några påtagliga risker för hälsa och säkerhet hos bofasta, besökande, verksamhetsutövare eller passerande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Bollebygds kommun, i juli 2015.

Carolin Folkesson
Planchef

Elin Perjos
Planarkitekt