



§86

KS2023/241

**Antagande av detaljplan för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl,
Fjällastorp**

Beslut

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl., Fjällastorp enligt plan- och bygglagen 5 kap 27 §.

Ärendet

Kommunstyrelsen gav 2015-08-31 § 116 dåvarande samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Fjällastorp 3:6, Bollebygds kyrkby 1:28 och del av Bollebygds Prästgård 1:1. Detaljplanen pausades därefter innan samråd, i väntan på bl.a. ny översiktsplan. Kommunfullmäktige gav 2018-04-26 § 21 dåvarande samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Fjällastorp 3:6 m.fl. I samband med att planprogrammet för Kulla upphävdes gavs ett nytt planuppdrag 2022-03-01, § 37, för fastighet Fjällastorp 3:6 m.fl. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-06-20 § 122 att godkänna att exploatören får driva planen med exploatörssamverkan. Genom beslut i kommunstyrelsen 2023-08-17 § 97 ingår inte längre Bollebygds kyrkby 1:28 och Bollebygds Prästgård 1:1 i detaljplanen. Kommunstyrelsen beslutade 2023-09-18 § 136 att skicka ut detaljplanen på samråd.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder för en blandad målgrupp som tar hänsyn till de natur-, kultur och landskapsvärden som Nolåns dalgång inrymmer. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra en sammanhängande framtida västlig

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

expansion av Bollebygds tätort. Det exponerade läget i Nolåns dalgång gör att siktlinjer och utformning blir särskilt viktiga. Detaljplanen reglerar därför att bebyggelsen hålls låg och att ett grönstråk behålls centralt i planområdet. Planområdet utgörs av jordbruksmark. Miljöbalken anger att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. En lokaliseringsutredning har därför tagits fram som undersöker alternativa lokaliseringar i kommunen.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-09-03 § 111 att skicka ut detaljplanen på granskning. Vid granskningen inkom 13 yttranden från myndigheter, kommunala råd, organisationer, sakägare och övriga. Länsstyrelsen och SGI framför synpunkter på regleringen av begränsning av belastning på marken. Dessa har tillgodosetts genom förtydliganden av planbestämmelse (a1) samt införande av ny bestämmelse (b1). Lantmäteriet framför att genomförandetid bör anges i år i stället för i månader, samt att rubriksättning som rör genomförandetiden bör ändras. Synpunkterna har tillgodosetts i planhandlingarna. Därtill har även genomförandetiden förlängts från 5 till 10 år. Trafikverket framför att det kan finnas behov av avtal för bevakning av anläggandet av ny anslutning mot statlig väg 554 samt att åtgärdsplanerare på Trafikverket ska kontaktas för vidare dialog i ärendet. I kontakt med Trafikverket har det konstaterats att det inte behövs ett avtal. Lokalpolisområde Borås och Ungdomsrådet har ingen erinran gällande detaljplanen. Dock önskar Polismyndigheten att man betänker brottförebyggande åtgärder. Lygnerns vattenråd framför oro kring påverkan på Kesebolbäcken från den här och tidigare exploateringar. Förvaltningen gör bedömningen att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna inte påverkas av planförslaget samt

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

att utredningsnivån och föreslagna åtgärder är tillräckliga för det som krävs i en detaljplaneprocess.

Sakägare och övriga som inkommit med synpunkter ifrågasätter utbyggnad av bostäder på jordbruksmark, samt innehållet och trovärdigheten i lokaliseringsutredningen för jordbruksmark som togs fram inför granskningen. Lokaliseringsutredningen tar ett helhetsgrepp för hela Kullaområdet, med detaljplan Fjällastorp och Prästgårdsgärdet samt inför kommande planering med bland annat kommunal service som exempelvis förskola. Föreslagen bebyggelse bedöms i lokaliseringsutredningen som lämplig för att uppnå det allmänna intresset av fler bostäder i Bollebygd, samt går i linje med översiktsplanens utpekade området TÄ1. Av lokaliseringsutredningen framgår även att hela området TÄ1 inte behöver bebyggas för att uppnå kommunens utvecklingsmål. Detta innebär att utvecklingen med fördel kan begränsas till områdena närmast Hindåsvägen för att minska ianspråktagandet av jordbruksmark så mycket som möjligt. Sakägarna framför även synpunkter om att begränsa höjden på bebyggelsen ytterligare samt att tillskapa ett bredare grönstråk i väster. Förvaltningen har bedömt att bebyggelsens höjd och grönstråket som ingick i granskningsförslaget är tillräcklig anpassning till omgivningen.

Exploatören får utgifter för bland annat planläggning, bygglov och exploateringsbidrag alternativt kostnader för utförande av allmän platsmark. Om exploatören bygger ut allmän platsmark ska dessa anläggningar överlåtas till kommunen utan ersättning. Kommunen får inkomster i form av anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Kommunen får utgifter i form av drift av kommunala anläggningar. Kommunen får kostnader i form av förrättningskostnader från Lantmäteriet som uppkommer till följd av

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

marköverlåtelsen av allmän plats.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att de justeringar som har behövt göras efter granskningsskedet bedöms inte större än att planförslaget kan tas upp för beslut om antagande.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för Bollebygd, Fjällatorp 3:6 m.fl., Fjällatorp enligt plan- och bygglagen 5 kap 27 §.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

- Detaljplan Fjällatorp 3:6, antagande, tjänsteskrivelse
- Detaljplan Fjällatorp 3:6, Planbeskrivning, Antagande
- Detaljplan Fjällatorp 3:6, Granskningsutlåtande
- Detaljplan Fjällatorp 3:6, Plankarta, Antagande,
- Detaljplan Fjällatorp 3:6, Illustrationskarta, Antagande
- Detaljplan Fjällatorp 3:6, Grundkarta, Antagande

Skickas till

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande