



BOLLEBYGDS  
KOMMUN

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl.

Upprättad 2025-05-19

KS2023/241

Plan- och bygglagen (SFS§2010:900)

Standardförfarande



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Inledning.....</b>	<b>2</b>
<b>Hur granskningen har bedrivits .....</b>	<b>3</b>
<b>Sammanfattning av remissparters yttranden .....</b>	<b>3</b>
<b>Sammanfattning av sakägares yttranden .....</b>	<b>3</b>
<b>Sammanfattning av övriga yttranden.....</b>	<b>4</b>
<b>Sammanfattning av synpunkter som inte har blivit tillgodosedda .....</b>	<b>4</b>
<b>Ändringar som har gjorts efter granskningen .....</b>	<b>4</b>
<b>Inkomna yttranden och kommunens kommentarer .....</b>	<b>5</b>
<i>Yttranden från statliga myndigheter.....</i>	<i>5</i>
S1. Länsstyrelsen 2024-10-07 .....	5
S2. Lantmäteriet 2024-09-18.....	6
S3. Trafikverket 2024-10-03 .....	7
S4. Statens Geotekniska Institut 2024-10-20 .....	8
S5. Lokalpolisområde Borås, 2024-09-26 .....	8
<i>Yttranden från kommunala råd.....</i>	<i>9</i>
S6. Ungdomsrådets möte 2024-10-02.....	9
<i>Yttranden från övriga organisationer.....</i>	<i>9</i>
S7. Lygnerns vattenråd 2024-10-05.....	9
<i>Yttranden från sakägare .....</i>	<i>10</i>
S8. Bollebygd Fjällastorp 2:16 och Fjällastorp 3:10 .....	10
S9. Bollebygd Fjällastorp 2:26.....	11
S10. Bollebygd Fjällastorp 2:15.....	12
<i>Yttranden från övriga .....</i>	<i>12</i>
S11. Gällingsås 21 .....	12
S12. Bollebygd Kyrkbyn 1:9 .....	13
S13. Ballasjövägen 3 .....	14
<b>Sammanfattning av granskningsmöte .....</b>	<b>15</b>
<b>Medverkande.....</b>	<b>17</b>

## INLEDNING

Granskningsutlåtandet innehåller en redovisning av de synpunkter som har kommit in under granskningen och kommunstyrelseförvaltningens svar. Länsstyrelsens yttrande är i sin helhet, övriga är sammanfattade.

Granskningsutlåtandet är en bilaga till detaljplan för Fjällastorp 3:6, Bollebygds kommun.

# HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Planförslag har varit ute för granskning under tiden 2024-09-16 till 2024-10-07.

Kommunen bjöd in till granskningsmöte den 23 september 2024.

Berörda markägare, myndigheter, organisationer och nämnder har underrättats med brev. Handlingarna har även varit utställda på huvudbiblioteket i Bollebygd och på kommunens hemsida. Granskningen annonserades även i Borås tidning.

Totalt har 7 remissinstanser, 3 sakägare och 3 övriga skickat in yttranden under granskningstiden.

## SAMMANFATTNING AV REMISSPARTERS YTTRANDE

Detaljplanens remissparter har haft följande synpunkter:

- Länsstyrelsen och SGI framför att plankartans bestämmelse om startvillkor a1 som rör begränsning av belastning på marken behöver förtydligas så att det framgår om det är kommunens avsikt att marken inte ska få höjas med mer än en meter.
- Lantmäteriet framför att genomförandetid bör anges i år i stället för i månader, samt att rubriksättning som rör genomförandetiden bör ändras.
- 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.
- Lokalpolisområde Borås framför att området bör planeras med målsättningen att kriminalitet förebyggs samt anger strategier för detta.
- Lygnerns vattenråd framför att det är olämpligt att tillåta dagvatten avrinna ner i den ekologiskt känsliga Kesebolbäcken som rinner inom planområdet. Man informerar om att många års exploateringar längs Nolåns dalgång medfört att Nolåns ekologiska status försämrats. Man motsätter sig utsläpp av sediment i ån och framhåller att sediment måste fångas upp vid exploateringar och dagvatten omhändertas lokalt, i annat fall bör inte marken bebyggas.

## SAMMANFATTNING AV SAKÄGARES YTTRANDE

Sakägare har haft följande synpunkter:

- Den tillåtna byggnationen anses vara för hög.
- Ett bredare stråk i gränsen åt väst önskas och bebyggelsen anses upplevas för tät.
- Det anses att det är fel att bygga på åkermark då vi behöver all åkermark vi har i händelse av krig.
- Man är kritisk till lokaliseringsutredningen gällande jordbruksmark som man tycker brister i trovärdighet. Detta då man anser att kommunens utgångspunkt i utredningen redan från början varit att platsen är lämplig att bebygga.
- Uppfattningen om att byggnation av bostäder kan anses som ett väsentligt samhällsintresse delas inte och det anses därför att detaljplanen strider mot miljöbalken.
- Det anses vara angeläget att sänka hastighetsgränsen på Hindåsvägen, både ur trafiksäkerhetssynpunkt och ur bullersynpunkt.

- Man framför att VA-systemet behöver dimensioneras så att både ny och befintlig bebyggelse i Fjällastorp kan anslutas till kommunalt VA.

## SAMMANFATTNING AV ÖVRIGA YTTRANDEN

Följande synpunkter har kommit från övriga boende:

- Motsätter sig byggnation på jordbruksmark och specifikt Fjällastorp 3:6. Det borde istället bara byggas på impediment och skogsmark. Man anser att den föreslagna byggnationen bryter mot miljöbalkens bestämmelser, att Sverige behöver en högre grad av självförsörjning och att det finns bönder med intresse av att bruka det aktuella området.
- Alternativa platser bör utredas mer allsidigt samt påtalar att det finns sakfel i lokaliseringsutredningen.
- Motsätter sig dragning av VA-ledning över privat fastighet.
- Man framför att kommunen måste ta hänsyn till beslut från Länsstyrelsen angående anmälan om vattenverksamhet.
- Man informerar om felaktighet gällande angivna dimensioner på Kesebolbäcken.

## SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER SOM INTE HAR BLIVIT TILLGODOSEDDA

Fastighetsägare	Synpunkt
Bollebygd Fjällastorp 2:16 Bollebygd Fjällastorp 3:10	Motsätter sig exploatering av jordbruksmark. Anser att föreslagna byggnader blir för höga. Anser att bebyggelsen är för tät.
Bollebygd Fjällastorp 2:26	Motsätter sig exploatering av jordbruksmark. Vill ha sänkta hastighetsgränser på Hindåsvägen (fråga för Trafikverket).
Bollebygd Fjällastorp 2:15	Motsätter sig exploatering av jordbruksmark.
Gällingsås 21 (ej sakägare)	Motsätter sig exploatering av jordbruksmark.
Bollebygd Kyrkbyn 1:9 (ej sakägare)	Motsätter sig exploatering av jordbruksmark.
Ballasjövägen 3 (ej sakägare)	Motsätter sig exploatering av jordbruksmark.

## ÄNDRINGAR SOM HAR GJORTS EFTER GRANSKNINGEN

Yttrandena har lett till att planförslaget har reviderats på några punkter. Planens innehåll vad avser markanvändning och principer är i allt väsentligt bibehållet. Mindre redaktionella ändringar har skett mellan granskning och antagande.

## **Plankarta**

- Villkor för startbesked (a1) har förtydligats. Och kombinerats med utförandebestämmelse (b1).
- Genomförandetiden har förlängts.
- Genomförandetiden anges i år istället för månader.
- Rubriknivån för genomförandetiden har ändrats.
- Utformningsbestämmelse för transformatorstation har införts.
- Bestämmelse om takutformning har justerats.
- Mindre redaktionella justering har genomförts.

## **Planbeskrivning**

- Förtydliganden om gång- och cykelkopplingar har införts.
- Motiv till bestämmelser har justerats.
- Mindre redaktionella justeringar har genomförts.

# **INKOMNA YTTRANDE OCH KOMMUNENS KOMMENTARER**

## **Yttranden från statliga myndigheter**

S1. Länsstyrelsen 2024-10-07

### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### **Motiv för bedömningen**

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

### **Synpunkter på granskningshandlingen**

#### *Geoteknik*

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2024-10-02 som fortsatt bör beaktas.

SGI skriver i sitt yttrande att villkorsbestämmelse a1, Startbesked får inte ges för byggnad eller åtgärd förrän det har bevisats att den inte belastar marken med mer än 20 kPa, upplevs otydlig. Länsstyrelsendelar SGI:s bedömning och anser att kommunen bör se över planbestämmelsen.

### *Trafik*

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2024-10-03 som Länsstyrelsen hänvisar till.

Trafikverket skriver i sitt yttrande att de anser att synpunkter gällande trafiksäkerhet, cykelväg och dagvatten är bemötta på ett tillfredställande vis.

Trafikverket bedömer att det kan behövas skriva avtal för bevakning av anläggandet av ny anslutning mot statlig väg 554. Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande för vidare information.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Regleringen av markbelastning har justerats. En bestämmelse b1 har införts med formuleringen *Högsta tillåtna markbelastning är 60 kPa. a1 har nu formuleringen Startbesked får inte ges för byggnad eller åtgärd förrän det visats att b1 är uppfyllt.*

Gällande avtal för bevakning av anläggandet av ny anslutning mot väg 554 har kontakt tagits med Trafikverkets projektledare för ny gång- och cykelväg längs Hindåsvägen och det har konstaterats att det inte behövs något avtal. Kommunen har haft kontakt med Trafikverket med anledning av yttrandet.

## **S2. Lantmäteriet 2024-09-18**

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### **ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR**

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

## **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

*(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)*

### **ÄNDRA RUBRIKNIVÅ PÅ RUBRIKEN GENOMFÖRANDETID**

Rubriken ”Genomförandetid” bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”. Genom att ändra rubriken på detta sätt kommer det att synas att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke ”2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m.” anges rubriken ”Genomförandetid” på *samma rubriknivå* som bland annat rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Ändring har införts i plankartan så att genomförandetiden anges i antal år i stället för antal månader.

Rubriknivån för rubriken ”Genomförandetid” har ändrats och har efter ändringen samma rubriknivå som bland annat rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

### **S3. Trafikverket 2024-10-03**

Ärendet berör väg 554 för vilken Trafikverket är väghållare. Trafikverket yttrade sig i samrådet gällande: Anslutning, Trafiksäkerhet, Cykelväg och Dagvatten. De anser att deras synpunkter gällande Trafiksäkerhet, Cykelväg och Dagvatten är bemötta på ett tillfredställande vis och har inget mer att tillägga i dessa frågor.

#### *Synpunkter och upplysningar - Väganslutning*

Trafikverket bedömer att det kan behövas skriva avtal för bevakning av anläggandet av ny anslutning mot statlig väg 554. Innan detaljplanen antas ska därför åtgärdsplanerare på Trafikverket kontaktas för vidare dialog i ärendet. I övrigt har Trafikverket inget att invända mot.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kontakt har tagits med Trafikverkets projektledare för ny gång- och cykelväg längs Hindåsvägen och det har konstaterats att det inte behövs något avtal. Kommunen har haft kontakt med Trafikverket med anledning av yttrandet.

#### S4. Statens Geotekniska Institut 2024-10-20

Statens geotekniska institut (SGI) yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

##### *Synpunkter*

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2023-10-20 och dnr 5.2-2309-1166) och framförde då att det kvarstod oklarheter som behövde förtydligas gällande den geotekniska utredningen i det fortsatta planarbetet. Även att rekommendationer om erosionsskydd inte var infört i plankartan.

SGI ser att synpunkterna har omhändertagits och att placering av vägar och byggnader har justerats till ett sådant avstånd från bäcken att erosionsskydd ej är nödvändigt (enligt bedömning från geotekniker).

SGI vill dock lyfta att villkorsbestämmelse a1, *Startbesked får inte ges för byggnad eller åtgärd förrän det har bevisats att den inte belastar marken med mer än 20 kPa*, upplevs otydlig. Menas med *marken* befintlig marknivå eller blivande marknivå? I den geotekniska utredningen har en stabilitetsberäkning med en uppfyllnad om två meter (vilket motsvarar ca 40 kPa belastning) med en last från ett tvåvåningshus (20 kPa) 8 meter från släntkrön visat en tillfredsställande stabilitet (större laster än dessa totalt 60 kPa, eller huslast närmare släntkrön, skulle i dessa beräkningar troligtvis ge en icke tillfredsställande stabilitet). Beräkningen visar sammanfattningsvis att för att ytlig grundläggning av tvåvåningshus ska kunna genomföras får inte marken höjas med mer än två meter eller placering av hus ske närmare än 8 meter från släntkrön. Bestämmelse a1 kan tolkas som att befintlig mark inte får belastas med mer än 20 kPa vilket innebär att om man ska grundlägga ett tvåvåningshus utan förstärkning (tex pålning) kan detta endast göras i befintlig marknivå. En meter uppfyllnad ger 20 kPa belastning, det kan därför också tolkas som att man inte kan höja befintlig marknivå inom dessa områden med mer än en meter. SGI ställer sig frågande till om detta verkligen är avsikten med denna bestämmelse.

##### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Regleringen av markbelastning har justerats. En bestämmelse b1 har införts med formuleringen *Högsta tillåtna markbelastning är 60 kPa*. a1 har nu formuleringen *Startbesked får inte ges för byggnad eller åtgärd förrän det visats att b1 är uppfyllt*.

#### S5. Lokalpolisområde Borås, 2024-09-26

Lokalpolisområde Borås har ingen erinran gällande detaljplanen, dock önskar de att man betänker brottförebyggande åtgärder enligt nedan.

Vid placering av byggnader och byggnation är det viktigt att ha ett brottförebyggande och trygghetsskapande perspektiv. Detta för att undvika integritetskränkande brott såsom inbrott i bostad, förråd och bil. Aktuellt område är drabbat av dessa brott samt av kriminella nätverk och narkotikaförsäljning, vilket gör det brottförebyggande och trygghetsskapande perspektivet särskilt viktigt. Brottsförebyggande grundprinciper:

##### *Spontan övervakning*

Den grundläggande tanken är att den som vill begå brott har en önskan om att inte synas. Övervakning och närvaro ökar den upplevda risken hos en potentiell gärningsperson. Den



spontana övervakningen sker genom att öka antalet ”ögon” på plats. Byggnader ska helst ha fönster åt alla håll. På samma sätt är det viktigt med god belysning samt att man tar bort hinder som begränsar sikten.

#### *Naturlig tillträdeskontroll*

Principen bygger på att man skapar fysiska avgränsningar som upplevs naturliga. Det kan tex vara dörrar, grindar, staket, häckar eller annat som markerar gränsen för det offentliga rummet.

#### *Underhåll & skötsel*

Människor som verkar i ett välskött område är mer måna om sitt område än de som verkar i ett med bristande underhåll.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Synpunkten noteras. Illustrerat förslag till utbyggnad av området är utformat för att ge en god boendemiljö. I den totala upplevelsen av boendemiljön ingår trygghetsperspektivet, vilket i sin tur innefattar risken att utsättas för brott.

## **Yttranden från kommunala råd**

### **S6. Ungdomsrådets möte 2024-10-02**

#### **Utdrag ur mötesprotokoll i den del av mötet som rörde detaljplanen:**

*Punkt 6: Detaljplan Fjällastorp 3:6 m.fl. Bollebygds kommun*

Mötesdeltagare presenterar detaljplanen. Rådet tycker att planen ser bra ut.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Synpunkten noteras.

## **Yttranden från övriga organisationer**

### **S7. Lygnerns vattenråd 2024-10-05**

Vattenrådet har 13/9 2024 tillsammans med Gaddenskolans årkurs 5 gjort en uppföljande undersökning i Kesebolsbäcken efter de biotopåtgärder och undersökningar som dåvarande årskurs 3 och 4 gjorde ett år tidigare. Återigen konstaterade de att vattnet vara extremt klart, vilket den yttrande framför tyder på att det har sitt ursprung i dalgångens grundvatten och källflöden. I bäcken påträffades vid tillfället två lite större öringar som kan leka i bäcken samt elritsor som visar på bra vattenkvalitet. Framför att rena vattnet tillsammans med att bäcken är liten gör den mycket känslig.

Vattenrådet ifrågasätter lämpligheten att släppa ut dagvatten i den känsliga bäcken. Istället anser de att dagvattnet bör omhändertas lokalt genom infiltration och tillräckligt stor dagvattendamm med separat utsläpp till Nolån. Djup, storlek och dammens utformning samt utloppets dimensioner och placering behöver vara utformat så att bästa rening uppstår samt att tillräcklig flödesutjämning fungerar.

I samband med tidigare exploateringar har vattenrådet fått oroande rapporter från ett flertal personer om kraftiga sedimentutsläpp och grumling i Nolån. Exploateringen har pågått sedan 2016 och fram till idag. Foton av utsläpp, kraftig grumling vid Bollebygdsskolan en km nedströms utsläppen och packar med sediment i Nolån har skickats till vattenrådet (vissa har bifogats yttrandet.) Vattenrådet har även besökt området för att bilda sig en uppfattning.

Vattenrådet och enskilda personer har under åren skickat yttranden till både Bollebygds kommun och länsstyrelsen med uppmaning till åtgärder. De bedömer att tonvis med sediment har släppts ut från Bergadalen via Erikstorpsbäcken samt från Tyftet via en damm. Framför att detta kraftigt försämrat miljön för fisk och bottenfauna i Erikstorpsbäcken och Nolån kilometervis nedströms genom sedimentlager och igenslamning av botten. Rådets bedömning är att detta bryter mot vattendirektivet genom att vattenförekomstens ekologiska status försämrats. Enligt uppgift fortsätter även utsläppen från både Tyftet och Erikstorpsbäcken när det faller regn.

De tidigare erfarenheterna gör vattenrådet oroliga för effekterna av fortsatt planerad exploatering på den erosionskänsliga marken i dalgången och att situationen försämrats ytterligare. Vattenrådet motsätter sig mer utsläpp av sediment i ån. Sediment måste fångas upp vid exploateringar och dagvatten omhändertas lokalt, i annat fall bör inte marken bebyggas.

Vattenrådet hänvisar till sitt samrådsyttrande i ärendet.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kommunens bedömning (som även delas av Länsstyrelsen) är att Nolåns möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna inte påverkas av ett utbyggt planförslag i och med de föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder som planeras inom planområdet. Åtgärderna avser även säkerställa att Kesebolsbäcken inte påverkas negativt av utbyggt planförslag. Frågan kommer bevakas under genomförandet av detaljplanen. Gällande sedimentutsläpp och grumling av Nolån kan det senare i processen vid genomförandet av detaljplanen komma att ställas krav på åtgärder för att minska grumling.

## **Yttranden från sakägare**

### **S8. Bollebygd Fjällastorp 2:16 och Fjällastorp 3:10**

Anser att den tillåtna bygghöjden fortfarande är för hög. Hade hellre sett en maximal höjd på 6,5 meter. I svaren som givits efter samrådet nämns att bygghöjden anses vara likvärdig befintlig bebyggelse. Anser att det är felaktigt och framför att den befintliga bebyggelsen åt väst utgörs av 1,5-plans hus samt att bebyggelsen delvis ligger i skogsbrynet vilket medför att den inte är ett hinder för sikten. Detta till skillnad från planerad bebyggelse på åkern.

Hade gärna sett att ett bredare stråk lämnats i gränsen åt väst. Noterar att hänsyn tagits genom reglering av tomtstorlekarna åt väst vilket uppskattas men är ändå rädda att bebyggelsen kommer upplevas för trång.

Lokaliseringsutredningen som gjorts upplevs vara ”färgad” av ambitionen om att bygga på det föreslagna området. Detta eftersom den är framtagen efter att det redan beslutats om att ta fram en detaljplan för Fjällastorp 3:6. Anser att utredningens trovärdighet blir lägre då den uppenbart kommer påvisa att marken lämpar sig för byggnation.

Delar inte uppfattningen om att byggnation av bostäder är att anse vara ett väsentligt samhällsintresse och att detaljplanen därmed strider mot miljöbalken.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kommunen förespråkar en relativt låg och tät bebyggelse för att kunna möta det allmänna intresset av bostäder. Planförslagets nockhöjd möjliggör för tvåvånings småhus, en skala som överensstämmer med befintlig bebyggelse i närområdet. Skalan och tätheten bedöms av kommunen kunna passa som en del av tätortens utveckling längs Hindåsvägen.

Gällande trängsel ger plankartans regleringar förutsättning för att skapa kvalitativa boendemiljöer. Bebyggelsen har glesats ut längst i väster för att beakta siktfrågan. Stråket mot väster har bedömts vara tillräckligt.

Det är ett vanligt förfarande att utredningar såsom lokaliseringsutredningen för jordbruksmark tas fram som en del av detaljplanen. Det är först efter det att förvaltningen fått ett uppdrag som det finns medel för fördjupade utredningar av en plats. Kommunens utgångspunkt är att värderingen av alternativa platser ska vara så saklig, neutral och transparent som möjligt. Bedömningen görs att lokaliseringsutredningen uppfyller ställda krav. Kommunen har ett ansvar att arbeta aktivt för att skapa goda bostäder och boendemiljöer för alla invånare, samtidigt som andra värden gynnas på en tillfredsställande nivå.

#### **S9. Bollebygd Fjällastorp 2:26**

Anser att det är oansvarigt att bygga på åkermark när behovet av ökad självförsörjning i Sverige är stort. Anser inte att man kan påstå att andra områden är omöjliga att bygga på bara för att det skulle medföra högre kostnader.

Det är mycket angeläget att sänka hastighetsgränsen på Hindåsvägen, både ur trafiksäkerhetssynpunkt och ur bullersynpunkt. Framför att trafiken idag är mycket koncentrerad till vissa tider och anser därför inte att bullerberäkning kan göras baserat på antalet fordon per dygn. I rusningstid blir det mycket hög bullernivå. Sträckan bjuder dessutom in till mycket högre hastigheter än skyltad 70 km/h. En sänkning till 50 km/h i kombination med fartreducerande hinder skulle ge en betydligt bättre trafikmiljö. Undrar om inte den planerade GC-vägen kommer kräva en korsning.

Om befintlig bebyggelse i Fjällastorp ska kunna anslutas till kommunalt VA är det viktigt att VA-systemet för det nya området dimensioneras för detta och att anslutningspunkter på lämpliga platser förbereds.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

I samrådsredogörelsen beskriver kommunstyrelseförvaltningen att exploatering av jordbruksmark kräver noggrant övervägande. Under arbetet med detaljplanen har därför en lokaliseringsutredning tagits fram där man utifrån flertalet kriterier har utrett alternativa lokaliseringar för den föreslagna bebyggelsen. Exploateringskostnader ingår som ett av kriterierna så till vida att man tagit hänsyn till möjligheten att använda befintlig infrastruktur och i vilken utsträckning det behövs kostnadsdrivande markarbeten. Lokaliseringsutredningen som har tagits fram visar att jämfört med övriga områden är planområdet mest lämpligt för den föreslagna

bebyggelsen efter en sammanvägning av alla de uppställda kriterierna, det vill säga inte endast utifrån ett ekonomiskt perspektiv.

Hastighetssänkning kan inte regleras genom detaljplan. Trafikverket är väghållare för Hindåsvägen och beslutar om lämpliga åtgärder längs vägen. Kommunen har föreslagit en sänkning av hastigheten på Hindåsvägen för Trafikverket i annat forum. Trafikverket ställer sig positiva till hastighetssänkning när detaljplanerna är utbyggda.

Samrådsförslaget till ny GC-väg längs Hindåsvägen, som Trafikverket planerar, visar en sträckning på södra sidan av vägen. Det innebär att de boende behöver korsa Hindåsvägen korsas för att nå den.

I senaste versionen av Vattentjänstplanen har kommunen efter en djupare behovsutredning omklassat den befintliga bebyggelsen i Fjällastorp till bevakningsområde. Om fastighetsägare vill ansluta utanför nya detaljplaner så kommer kommunen utreda möjligheten för det separat. Kommunen kommer inte i dagsläget att upprätta verksamhetsområde utanför detaljplanerna.

### **S10. Bollebygd Fjällastorp 2:15**

Tycker det är fel att bygga på åkermark när världen ser ut som den gör, vi behöver all åkermark vi har i händelse av krig.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Slutsatsen i den lokaliseringens utredning för jordbruksmark som tagits fram i arbetet med detaljplanen är att planområdet är lämpligt att bebygga med bostäder. I kommunens översiktsplan beskrivs att i kommunens landsbygdsområden (som utgör en stor andel av kommunens yta) ska bebyggelse och andra verksamheter underordnas odlingslandskapets bevarandevärde och att ny bebyggelse inte ska inverka på förutsättningarna att bedriva jordbruk. Planområdet ingår inte i landsbygdsområde utan är utpekad som område för utveckling av bostäder. Föreslagen bebyggelse är därför i linje med kommunens översiktsplan.

## **Yttranden från övriga**

### **S11. Gällingsås 21**

Motsätter sig bebyggelse på jordbruksmark. Yrkar avslag på bebyggelse på Fjällastorp 3:6.

Anser att Sverige behöver en högre grad av självförsörjning om kriget, som det varnas om i media, kommer. Kommunen borde inte förvandla jordbruksmark till bostadsområde. Anser att kommunen låter marken växa igen, att det skylls på att marken är outnyttjad och att traktens bönder är ointresserade av att bruka den. Den yttrande vet i alla fall en bonde som gärna hade nyttjat marken för att ge sina och andra djur mat. Vilka i sin tur hade blivit mat till allätande människor. Avslutar yttrandet med Tänk om gör rätt!

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Den lokaliseringens utredning om har tagits fram visar att planområdet är lämpligt för den föreslagna bebyggelsen av flera skäl: Platsen ligger strategiskt intill Bollebygd tätort och innebär

en utveckling av tätorten. Infrastrukturen finns redan utbyggd, samt gång- och cykelväg som ansluter till centrum planeras.

I kommunens översiktsplan beskrivs att en försiktig utveckling av utpekade landsbygdsområden (vilka utgör den största delen av kommunens yta) med fler bostäder är möjlig i de befintliga bystrukturerna, förutsatt att bebyggelse och andra verksamheter underordnas odlingslandskapets bevarandevärde. Nyttillkommande bebyggelse ska i dessa områden lokaliseras så att den inte inverkar på förutsättningarna att bedriva jordbruk. Planområdet ingår inte i ett utpekad landsbygdsområde i översiktsplanen utan ingår i ett större område som är utpekad som område för utveckling av bostäder. Föreslagen bebyggelse är därför i linje med kommunens översiktsplan.

Att området är utpekad som utveckling av bostäder i översiktsplanen beror på att det uppfyller kommunens strävan efter en utveckling av Bollebygd där människor kan leva och bo på ett hållbart sätt. Det innebär bland annat att man har nära till skola, kommunal service och kollektivtrafik. Genom att koncentrera bebyggelse längs Hindåsvägen sparas dock så mycket jordbruksmark som möjligt samtidigt som kommunen möter det allmänna intresset av fler bostäder i Bollebygd.

Det är upp till markägaren hur marken brukas. Så länge det inte strider mot några gällande planer eller utgör fara för liv eller säkerhet har kommunen ingen rådighet i frågan om användning av marken.

### **S12. Bollebygd Kyrkbyn 1:9**

Konstaterar att förslaget till VA-hantering är sekretessbelagd och att ritningsmaterialet i VA-förslaget är så otydligt att det inte går att läsa text eller tolka ledningsdragningar.

Motsätter sig dragning av VA-ledning över sin fastighet. Under förutsättning att VA-ledningen går utefter Hindåsvägen mot Rävlandavägen och inte berör den egna fastigheten har den yttrande inga invändningar mot den föreslagna detaljplanen. En ledningsrätt över den egna fastighet skulle belasta och förstöra framtida brukande av fastigheten vilket Mark- och miljödomstolen redan konstaterat i en dom från 2020.

I utredningen från Vatten och Samhällsteknik finns det ett förslag för vatten och avlopp längs Hindåsvägen med en rak ledning från Fjällastorpsområdet till anslutningspunkt Rävlandavägen, vilket den yttrande tycker ser utmärkt ut. Då kan även eventuell framtida skola och hela Prästgårdsgärdet ansluta till ledningen.

Informerar om att kommunen måste ta hänsyn till beslut från Länsstyrelsen Västra Götaland när det gäller dagvattnet. Anmälan om vattenverksamhet Dat. 2023-02-27 till Lygnerns vattenråd Ärendebeteckning 535-2923-2023.

I planbeskrivningens avsnitt 9.4.1 Dagvattenutredning står det att avrinningsbäcken (Kesebol bäck) är ca 1 meter djup. Den yttrande informerar om att detta är felaktigt och hävdar att bäcken har en bredd på 0,6 – 0,7 m och ett djup på 0,1 – 0,05 m strax innan bäcken mynnar ut i Nolån.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

I samrådsredogörelsen som är en del av granskningshandlingarna förklaras att föreslagen ledningsdragning är känsligt material med hänsyn till bland annat sabotagerisk, därav sekretess.

Dragningen av vatten och avlopp hanteras inte i detaljplanen, men förslaget är i nuläget att det ska gå längs Hindåsvägen. Aktuell fastighet berörs därför inte av dragningen.

Informationen kring ärendet om anmälan om vattenverksamhet noteras. Gällande anmälan om vattenverksamhet kommer delar av genomförandet av detaljplanen kräva anmälan om vattenverksamhet vilket beskrivs i planbeskrivningen. Om fler delar än de som identifierats i detaljplanen kräver anmälan, kommer detta uppmärksammas av länsstyrelsen i samband med marklovet. Det troliga är dock att bedömningen i detaljplanen stämmer, eftersom länsstyrelsen inte yttrat sig om att det kan vara fler delar.

Gällande bredd och djup på Kesebolbäcken noteras informationen. Angivet mått på bäcken i planbeskrivning är hämtad från aktuellt underlag. De variationer som anges i yttrandet påverkar inte dagvattenhanteringen i området i stort och således inte heller planförslaget.

### **S13. Ballasjövägen 3**

Anser att det är förkastligt att bebygga åkermarken i Fjällastorp och att utredningen som detaljplanen bygger på verkar ha tillkommit i hast. Känns mer som en motivering för en önskad slutsats än som en allsidig utredning gällande förutsättningarna för byggnation i Bollebygd. Den yttrande hittar vid en första genomläsning flera sakfel i utredningen och anser inte att det finns skäl att förutsätta att övriga delar av utredningen är mer seriösa.

Anser att planerna bryter mot 3 kap. 4 § miljöbalken, där det slås fast att jordbruk är av nationell betydelse och att brukningsvärd jordbruksmark endast får utnyttjas för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Framför att kommunen är restriktiv när det gäller bygglov för enstaka privata hus som tar små arealer dålig jordbruksmark i anspråk, men inte när det gäller stora mängder hus som förstör stora arealer prima åkermark. Anser att den för kommunen avgörande skillnaden tycks vara vem som ska bygga, inte vilken sorts mark det handlar om. Det går tvärs emot syftet med miljöbalkens regler. Framför att all åkermark ska skyddas, oavsett om det handlar om enstaka privata hus eller stora villaområden.

Anser inte att kommunen har gjort tillräckligt för att utreda alternativa platser för nybyggnation av bostäder. Det finns gott om mark kring Bollebygd som inte är åkermark, men detaljplanens utredning gällande alternativ till den föreslagna bebyggelsen förefaller vara tämligen symbolisk. Framför att det eventuellt är möjligt att det är ett väsentligt samhällsintresse att bygga fler bostäder i Bollebygd, men att detaljplanen inte belyser varför det skulle vara ett väsentligt samhällsintresse att bygga bostäder på just åkermark, när det finns så mycket annan mark i kommunen.

Anser att kommunen omgående bör lägga ner alla planer på byggnation på Bollebygds åkermark, och i fortsättningen bara tillåta bebyggelse på impediment och skogsmark.

Önskar bli upplyst om när det finns ett beslut som kan överklagas.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Vid framtagandet av lokaliseringsutredningar är kommunens utgångspunkt att dessa ska vara så sakliga, transparenta och heltäckande som möjligt för att kunna utgöra tillräckliga

beslutsunderlag. Kommunens bedömning är att den framtagna lokaliseringsutredningen uppfyller ställda krav. Eventuella sakfel kan inte bemötas i detta granskningsutlåtande då det inte framgår av yttrandet vilka fel som åsyftas. I samrådsredogörelsen förklaras att bygglov för enskilda villor inte bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse, till skillnad från tillskapandet av ett större antal bostäder.

Kommunen stävar efter en utveckling av Bollebygd där människor kan leva och bo på ett hållbart sätt. Det innebär bland annat att man har nära till skola, kommunal service och kollektivtrafik. Området kring Hindåsvägen uppfyller detta.

Översiktsplanen pekar ut området som lämpligt för utveckling med bostäder. Genom att koncentrera bebyggelse längs Hindåsvägen sparas så mycket jordbruksmark som möjligt samtidigt som kommunen möter det allmänna intresset av bostäder.

De som yttrat sig under samråd och granskning och som inte fått sina synpunkter tillgodosedda kommer få utskick med information om att planen är antagen och hur beslutet överklagas.

## SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGSMÖTE

23 september 2024 hölls ett granskningsmöte i Tingshuset, Bollebygd. Tjänstepersoner, politiker från kommunen och sakkunniga konsulter närvarade på mötet. På mötet presenterades information om planprocessen och möjlighet till att påverka planförslaget samt när det är möjligt att överklaga detaljplanen. Vidare presenterades vilka synpunkter som inkom vid samrådet samt vilka förändringar som gjorts utifrån inkomna synpunkter. Presentationen innehöll även information om den nya lokaliseringsutredning för jordbruksmark som tagits fram inför granskningen.

Efter presentationen ställdes frågor från sakägare och övriga som deltog på mötet. Frågorna som ställdes var:

Vem kommer att sköta grönyrtorna mellan husen?

*Svar: Kommunen*

Informationen om ny gång- och cykelbana säger inte så mycket om sträckningen, vilken sida av vägen den ska anläggas på och när den ska uppföras.

*Svar: Gång- och cykelbanan faller utanför aktuell detaljplan. Trafikverket ansvarar för projektet och kommunen presenterar fortlöpande den information som inkommer på sin hemsida. Trafikverkets projekt heter Väg 554, Ballasjövägen - Rävlandavägen, gång- och cykelväg, Bollebygds kommun. Planbeskrivningen för Fjällastorp 3:6 m fl innehåller relevant tillgänglig information från Trafikverkets projekt. Planbeskrivningen kompletteras med senaste informationen inför antagandet.*

När är sista dag att överklaga?

*Svar: Det beror på när detaljplanen antas. Ett överklagande behöver komma in till kommunen inom tre veckor efter att beslut har fattats om att anta detaljplanen.*

Finns det tidsrymd för markägare när de måste börja bygga?

*Svar: Nej, bostäderna kan byggas ut när markägaren anser det lämpligt. Allmän plats behöver dock byggas ut inom detaljplanens genomförandetid som är 10 år.*

Finns det en äldre detaljplan för Fjällastorp?

*Svar: Nej*

Vändplats ligger långt in och man måste passera många hus för att komma ut från området. Går det att göra på annat sätt?

*Svar: Det är inget som kommer ändras i detta skede. Topografin påverkar vilka vägdragningar som är möjliga.*

Dagvatten, ska släppas i dike/bäck. Grundvattnet kommer fram där och vattnet är väldigt klart. Det finns öring i bäcken, viktigt för Nolån. Finns det andra alternativ där man kan släppa ut dagvattnet? Borde inte bäcken omfattas av strandskydd?

*Svar: Dagvattenutredningen visar att utbyggnaden är möjlig utifrån gällande krav på rening av dagvatten. Bäcken omfattas inte av strandskydd.*

Är bullerberäkning, gjord på 70 km/h eller 50 km/h?

*Svar: 70 km/h*

Kommer gång och cykelbanan korsa Hindåsvägen?

*Svar: Enligt Trafikverket så ska gång- och cykelvägen ligga på södra sidan av Hindåsvägen. Gång- och cykelbanan är ett separat projekt (Väg 554, Ballasjövägen - Rävlandavägen, gång- och cykelväg, Bollebygds kommun) som Trafikverket ansvarar för med kommunen som samarbetspartner och medfinansier. Exakt utformning och tekniska lösningar presenteras inom det projektet och på kommunens hemsida.*

Kommer det finnas en oljeavskiljare innan utsläpp av dagvatten i bäcken?

*Svar: Nej.*

Var och hur kommer VA att byggas ut?

*Svar: Kommunen kommer att ansvara för utbyggnaden av det kommunala VA-nätet inom planområdet. VA ska byggas ut innan genomförandetidens utgång. Inför det sker en projektering. Projekteringen är ännu inte genomförd.*

I byggfasen, det kan bli grumling i vattnet i Nolån. Hur kan man undvika detta?

*Svar: I genomförandefasen av detaljplanen kommer det ställas krav på nödvändiga åtgärder.*

Kommer det en notis i nästa steg av processen? Brev? Info hemsidan?

*Svar: När granskningsutlåtandet är färdigt kommer det publiceras på hemsidan. I samband med det skickas ett brev med information om detta till de som yttrat sig.*

Planer för Prästgårdsgärdet, hur ligger processen till där?

*Svar: Detaljplan Prästgårdsgärdet var ute på granskning till 18 november. Därefter hanteras inkomna synpunkter inför ett förslag om beslut om antagande i kommunstyrelsen.*



## **MEDVERKANDE**

Granskningsutlåtandet har tagits fram av Plan- och Exploateringsavdelningen,  
Kommunstyrelseförvaltningen, Bollebygds kommun genom Daniel Eklund, Norconsult.