



## **BESKRIVNING**

Ändring av  
Detaljplan för  
Flässjum 1:7 m.fl.,  
Malmgården  
Bollebygd kommun, Västra Götalands län

**Samråd**

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

## Planprocessen

### Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i plan- och bygglagen. En detaljplan reglerar hur marken får användas, exempelvis om det ska vara bostäder, industri eller en park inom området. Detaljplanen styr även hur mycket marken får bebyggas, hur höga byggnader får vara och vad som ska bevaras.

### Vad är en planändring?

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och ändringar görs därför i den ursprungliga planen.

### Planprocessens olika steg



#### Uppstart

Ett detaljplanearbete kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark eller från en exploatör eller fastighetsägare efter ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan.

#### Samråd

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Remissinstanser, sakägare och de personer som anses vara direkt berörda får ett utskick med information om detaljplanen. Samrådet syftar till att ge berörda möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

#### Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplaneförslaget och eventuella justeringar görs. Granskningen är nästa tillfälle att lämna synpunkter där de berörda återigen får möjlighet att ta del av kommunens förslag. Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse.

#### Antagande och laga kraft

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras innan detaljplanen antas. Inkomna synpunkter från granskningen sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande. Antagande av detaljplanen sker genom ett politiskt beslut. Beslutet kan överklagas av de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft.

## SAMMANFATTNING

Planändringen innebär att fastigheten Flässjum 1:7 kan bebyggas med ca 16 000 kvm BTA (bruttoarea). Med en upphöjd innergård kan hela markplan nyttjas för handelsändamål och lokaler möjliggörs för en större handelsverksamhet att etablera sig i Bollebygds centrum. När exploateringsgraden ökar möjliggörs även fler bostäder inom kvarteret i ett centrumnära läge.



*Svart streckad linje visar planområdesgräns och röd streckad linje markerar område för planändring.*

## PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta och illustrationsplan, upprättad av Mareld AB, 2025-11-24
- Grundkarta, upprättad av Sweco AB, 2025-12-12
- Fastighetsförteckning, upprättad av Sweco AB, 2025-12-15

Utredningar som tagits fram tidigare i processen som använts som underlag för denna detaljplan:

- Geoteknisk utredning, PM Planeringsunderlag, WSP, 2011-03-25
- Rapport Geoteknisk Undersökning, WSP, 2011-03-25
- Riskanalys, WSP, 2013-02-13
- Bullerutredning, ÅF-Infrastructure, 2013-05-31
- Vibrationsutredning, ÅF-Infrastructure, 2013-05-31
- VA-utredning, Norconsult, 2014-06-09
- Geotekniskt utlåtande, WSP, 2015-01-07
- Bollebygd kapacitetskontroll dagvattensystem, DHI

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANPROCESSEN</b>	<b>2</b>
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
PLANPROCESSENS OLIKA STEG	2
<b>1 BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN</b>	<b>6</b>
1.1 INLEDNING	6
1.2 GENOMFÖRANDETID	7
1.3 KVARTERSMARK	7
<b>2 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b>	<b>9</b>
2.1 PLANBESTÄMMELSER SOM ÄR NYA ELLER JUSTERAS	9
2.2 PLANBESTÄMMELSER SOM UTGÅR EFTER PLANÄNDRING	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
<b>3 GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b>	<b>10</b>
3.1 EKONOMISKA FRÅGOR	10
<b>4 PLANERINGSUNDERLAG</b>	<b>10</b>
4.1 KOMMUNALA	10
4.2 UTREDNINGAR	11
<b>5 KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN</b>	<b>11</b>
5.1 SOCIALA KONSEKVENSER	11
5.2 ÖVRIGA KONSEKVENSER	12
<b>6 ORGANISATORISKA FRÅGOR</b>	<b>14</b>
6.1 HANDLÄGGNING	14
6.2 PRELIMINÄR TIDPLAN	15
6.3 GENOMFÖRANDETID	15
6.4 MEDVERKANDE I PLANARBETET	15

# 1 BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN

## 1.1 INLEDNING

### 1.1.1 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Ändring av detaljplanen bedöms som ett lämpligt förfarande eftersom ändringen går i linje med detaljplanens syfte, omfattningen är liten och bedöms inte påverka omgivningen negativt.

Vid ändring av detaljplan ändras delar av den ursprungliga detaljplanens regleringar i plankartan och i planbeskrivningen. Det kompletteras med en separat beskrivning av ändringen.

När ändringen har vunnit laga kraft är det detaljplanen i sin ändrade form som gäller.

Ändring bedöms således som en lämplig process eftersom förslaget till ändring går i linje med detaljplanens syfte och omfattningen bedöms vara för liten för att kräva att en ny detaljplan tas fram.

### 1.1.2 ÄNDRINGENS SYFTE

Planändringen syftar till att möjliggöra en högre nockhöjd än vad gällande detaljplan tillåter samt tillåta att bottenvåningen byggs över med ett planterbart bjälklag med en upphöjd innergård för att möjliggöra för en större butikslokal i markplan. Planändringen möjliggör även för besöksparkering varför utfartsförbudet mot Göteborgsvägen justeras.

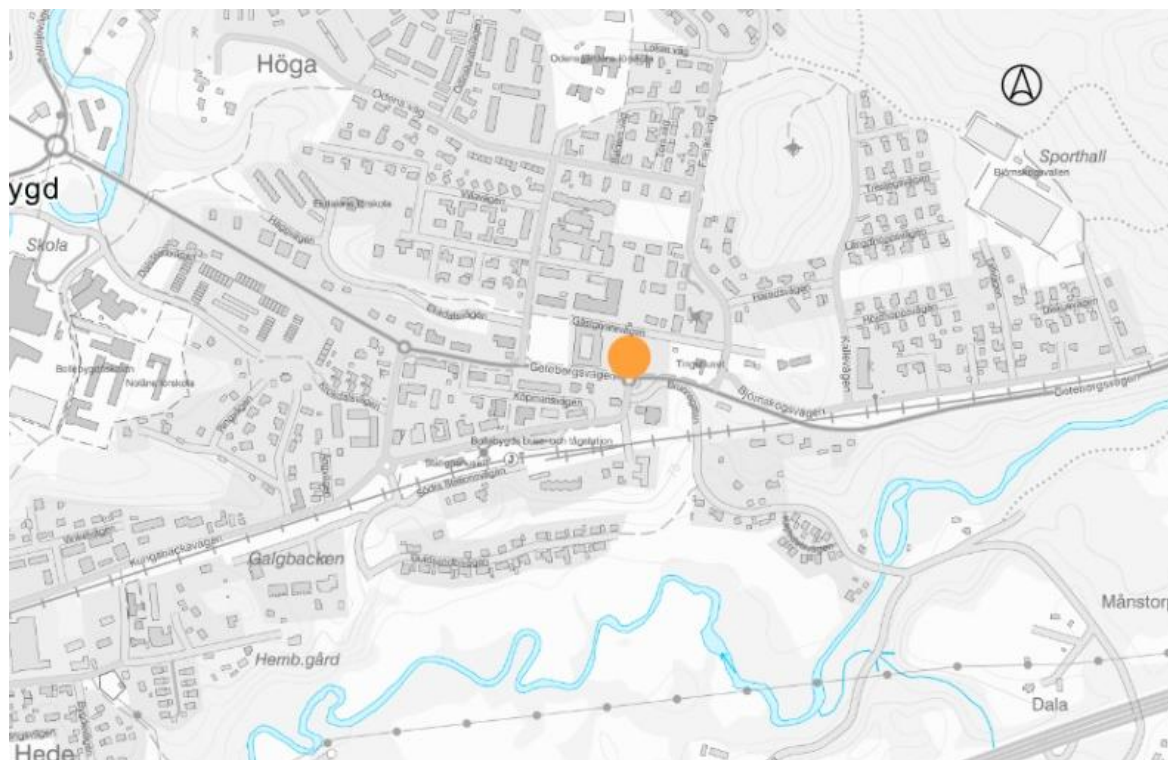


*Vy över möjlig utbyggnad av Flässjum 1:7, sett från Göteborgsvägen.*

### 1.1.3 GEOGRAFISK OMFATTNING AV PLANÄNDRINGEN

Området för planändringen ligger i Bollebygds tätort mellan Göteborgsvägen och Gästgivarevägen och omfattar cirka 4 200 m<sup>2</sup>. Fastigheterna Flässjum 1:111 och Flässjum 1:34 gränsar till området där fastigheten Flässjum 1:7 ligger. Fastigheten är obebyggd.





Översigtskarta över planområdet. Källa: Lantmäteriets topografiska karta.

Planändringens genomförandetid är 5 år från den dag ändringen vunnit laga kraft. Genomförandetiden gäller för de planbestämmelser som planändringen tillför inom aktuellt område för ändringen. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planändringsområdet.

Från den dag detaljplanen vunnit laga kraft fram tills att detaljplanen ändras eller upphävs finns rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl, om någon fastighetsägare motsätter sig det. Dock är det tillåtet att ändra eller upphäva detaljplanen om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen. Efter genomförandetidens utgång kan detaljplanen ändras eller upphävas utan synnerliga skäl och utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas.

### 1.3.1 MARKENS BEBYGGANDE

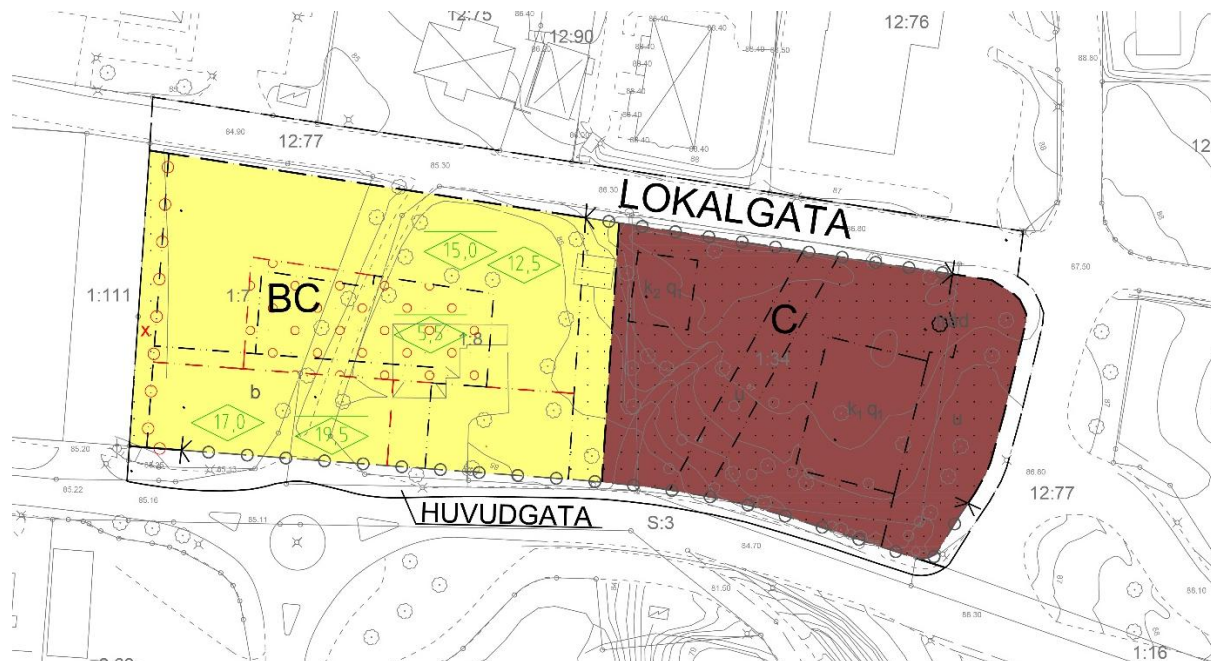
Denna ändring av detaljplan berör egenskapsbestämmelser som reglerar begränsning av markens bebyggande (gården får bebyggas med en våning). Nockhöjder och en byggnadshöjd justeras och en bestämmelse om planterbart bjälklag läggs till.

Egenskapsgränser justeras för att möjliggöra en bredare byggnadsvolym. Detta innebär en ökad exploateringsgrad samt att gårdens yta minskar.

### *Ändring av Detaljplan för Flässjum 1:7 m.fl., Malmgården*

För att möjliggöra parkering för butikens besökare föreslås utfartsförbudet i den sydvästra gränsen att utgå och bestämmelsen som reglerar tillgänglighet för gång- och cykeltrafik (x) tas bort. Allmänheten kommer även fortsättningsvis att kunna passera väster om byggnaden men inte i samma läge som enligt gällande plan.

Övriga planbestämmelser kvarstår enligt gällande detaljplan.



*Bild på plankarta med utgående bestämmelser och gränser. Röda linjer och bestämmelser utgår. Gröna är nya bestämmelser eller har fått justerade värden.*



*Illustration som visar möjlig maximal exploatering.*

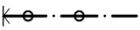





## 2 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Planändringen innebär att planbestämmelser justeras och tas bort utan att frånga gällande detaljplans syfte. Nedan följer en redogörelse för de planbestämmelser som justeras och tas bort inom området för planändringen.

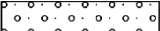
### 2.1 PLANBESTÄMMELSER SOM ÄR NYA ELLER JUSTERAS

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

	Justering av gräns syftar till att möjliggöra infart till besöksparkering för butikslokalerna.
	Justering av höjd syftar till att möjliggöra en högre byggnad så att handel ryms på markplan.
	Justering av höjd syftar till att möjliggöra en högre byggnad så att handel ryms på markplan.
	Justering av egenskapsgränser syftar till att möjliggöra en bredare byggnadsvolym för att rymma vårdboende samt fler bostäder.
b <sub>2</sub>	Tillkommer för att säkerställa planterbart bjälklag eftersom annan bestämmelse där detta regleras utgår.

### 2.2 PLANBESTÄMMELSER SOM UTGÅR EFTER PLANÄNDRING

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

	Utgår för att möjliggöra för handel på hela markplanet.
x	Utgår då marken behövs för att lösa besöksparkering.
För samtliga bostäder där riktvärdet 55 dB(A) överskrids, ska minst hälften av bostadsrummen samt uteplats, vara vända mot en ljuddämpad sida där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrider 50 dB(A). Samtliga bostäder ska ha tillgång till uteplats /balkong i anslutning till bostaden där den maximala	Bestämmelsen utgår då nya riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder i Sverige antogs 2015 och bestämmelsens gränsvärden inte längre är aktuella.

Ljudnivån ej överskrider 70 dB(A).	
------------------------------------	--

### 3 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur planändringen är tänkt att genomföras och ska fungera som vägledande.

#### 3.1 EKONOMISKA FRÅGOR

##### 3.1.1 PLANAVGIFT

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande regleras i avtal mellan kommun och exploatör. Planavtal har upprättats och en planavgift på 25% betalas vid bygglov.

##### 3.1.2 EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal ska upprättas och undertecknas innan detaljplanen antas. Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en Exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera Exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

Genom exploateringsavtalet regleras bland annat parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet, kostnads- och ansvarsfördelning för planens genomförande och tidplan för dessa åtgärder.

### 4 PLANERINGSUNDERLAG

#### 4.1 KOMMUNALA

##### 4.1.1 DETALJPLAN

Den nu gällande detaljplanen för området vann laga kraft år 2016. Detaljplanen medger bland annat bostäder och centrumändamål.

##### 4.1.2 PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen beslutade den 4 mars 2025 att ge kommunstyrelseförvaltningen ett nytt planuppdrag för fastigheten Flässjum 1:7, §20 KS2025/5 i syfte att utveckla bostäder samt handel i centrum.

##### 4.1.3 GRUNDKARTA

Grundkartan som används som underlag till plankartan är upprättad av Sweco AB den 2025-12-12. Till grundkartan gjordes även en fastighetsförteckning.

Plansystem är SWEREF 99 13 30 och höjdsystem är RH2000.

#### 4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

Planansökans föreslagna utveckling på Flässjum 1:7 anses vara i linje med gällande översiktsplan. Förslaget är av stadsmässig karaktär vilket inte helt går i linje med kommunens vision om ”by-och småstadskänsla”. Gällande detaljplan är också av stadsmässig karaktär. Förslaget bidrar till visionen om att det ska finnas goda förutsättningar för ett rikt näringsliv genom att det möjliggör för handel. Eftersom handel redan tillåts i användningen centrum (C) behöver ingen användning justeras i detaljplanen.

### 4.2 UTREDNINGAR

Den föreslagna ändringen anses inte medföra något behov av nya utredningar utan är inom ramen för det förslag som redan har utretts.

Dagvattenhantering kommer även fortsättningsvis att kunna lösas genom fördröjning på gården och att vattnet leds via till området som inte får bebyggas längs fastighetens östra gräns. Även där kan dagvattnet fördröjas innan det leds vidare till anslutningspunkten för kommunalt VA.

Enligt framtagen geoteknisk utredning (WSP, 2011) finns ingen risk för skred och ras i undersökningsområdet. Stabiliteten bedöms således som tillfredsställande. Utredningen skriver vidare att i de fall tyngre bebyggelse blir aktuell på fastigheten Flässjum 1:7, exempelvis om huset utförs i 4-våningar rekommenderas kompensationsgrundläggning i form av källare/parkeringsgarage. Kompensationsgrundläggning innebär att den borttagna *jordens* vikt minst motsvarar vikten av den byggnad som skall uppföras. Generellt brukar man säga att 0,5 m jord motsvara lasten av ett våningsplan (alternativt 10 kPa).

Enligt framtagen bullerutredning (ÅF, 2013) överskrider gällande, enligt tidpunkten då planen antogs, riktvärden för fasader längs med Göteborgsvägen. 2015 antogs nya riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder i Sverige. Buller från vägar och spårtrafik bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller ljudnivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Enligt framtagna bullerkartor (2013) överskrider gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid Göteborgsvägen. I aktuellt förslag föreslås därför mindre lägenheter på max 35 kvm samt genomgående lägenheter som får en tyst sida.

## 5 KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

### 5.1 SOCIALA KONSEKVENSER

Med en högre byggnad och möjligheten att bygga på hela markplan skapas förutsättningar för en större butik och handel som annars inte hade haft möjlighet att etablera sig på platsen kan få lokaler för sin verksamhet. Fler och större lokaler på bottenvåningarna i ett centralt läge ger goda möjligheter för en levande centrumkärna.

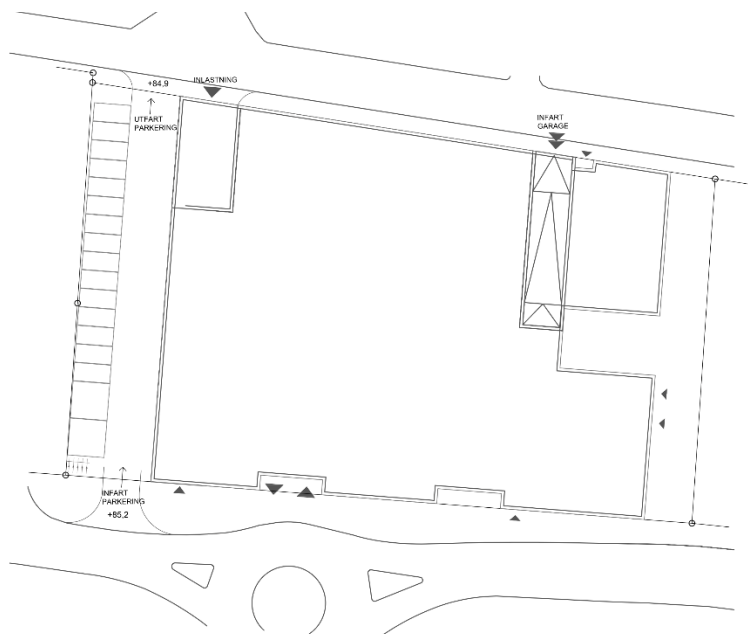
Marken är idag en outnyttjad yta som inte medför några sociala värden. Fler bostäder bidrar till mer liv och rörelse i området och ett bättre underlag för handel och service i centrum vilket kan bidra till en mer levande centrumkärna.

Förslaget innebär att gården minskar med ungefär 150 kvm vilket innebär att möjligheten till boendes utomhusvistelse begränsas. Kvarteret ligger dock i direkt anslutning till parkområdet runt

Tingshuset i öster där möjligheter för utevistelse finns. Tingshusets park ligger endast ca 20 meter ifrån gården. Närmsta lekmiljöer för barn är i Skattegårdsparken 150 meter norr om planområdet.

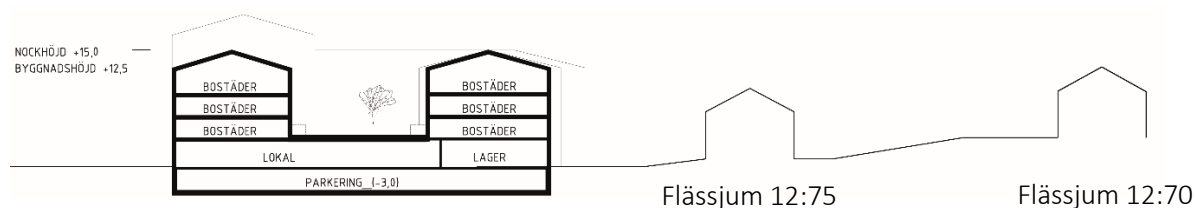
## 5.2 ÖVRIGA KONSEKVENSER

Besöksparkeringens läge innebär att utfartsförbudet i det sydvästra hörnet av planområdet behöver utgå. För att nå besöksparkeringen föreslås enkelriktad trafik med infart eller utfart mot Göteborgsvägen. Infartens exakta läge behöver dock studeras vidare.

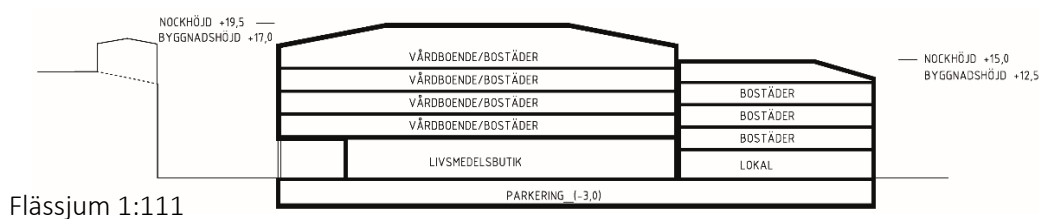


Plan som visar möjliga infarter och entréer.

Liksom tidigare förslag föreslås kvarteret vara som högst (max 5 våningar) mot kvarteret på Flässjum 1:111. Bebyggelsen trappas sedan ner mot norr och öster i anslutning till park och lägre bebyggelse. Bebyggelsen är högre mot Göteborgsvägen och lägre mot Gästgivarevägen, park och omgivande bebyggelse.

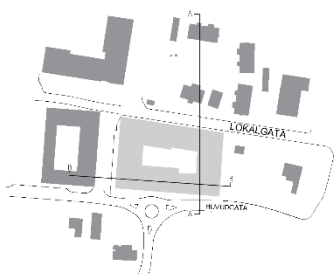


Sektion AA (syd-norr) som visar maximala höjdförhållanden för den nya bebyggelsen och befintlig omgivning.



Sektion BB (väst-öst) som visar maximala höjdförhållanden för den nya bebyggelsen och befintlig omgivning.





Plan som visar var ovan sektioner är dragna.

Framtagna solstudier visar begränsad påverkan av omgivande fastigheter. Vid en jämförelse med vad detaljplanen möjliggör idag är skillnaden obetydlig. Bilder nedan visar skuggor från en maximal utbyggnad om tomten byggs ut enligt gällande detaljplan (vänster rad) och med föreslagen planändring (höger).



Max exploatering vid gällande detaljplan, vårdagjämning kl 08.



Max exploatering vid nytt förslag, vårdagjämning kl 08.



Max exploatering vid gällande detaljplan, vårdagjämning kl 12.



Max exploatering vid nytt förslag, vårdagjämning kl 12.



Max exploatering vid gällande detaljplan, vårdagjämning kl 16.



Max exploatering vid nytt förslag, vårdagjämning kl 16.



Max exploatering vid gällande detaljplan, juni kl 08.



Max exploatering vid nytt förslag, juni kl 08.



Max exploatering vid gällande detaljplan, juni kl 12.



Max exploatering vid nytt förslag, juni kl 12.



Max exploatering vid gällande detaljplan, juni kl 16.



Max exploatering vid nytt förslag, juni kl 16.

## 6 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 6.1 HANDLÄGGNING

Ändring av Detaljplanen för Flässjum 1:7 m.fl., Malmgården hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen. Utökat förfarande är inte aktuellt eftersom detaljplanen:

1. är förenlig med översiktsplanen,
2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
3. inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen få möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Synpunkter på planförslaget kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och kommunens bemötande på dessa.

Ett antagande av detaljplanen avses beslutas av kommunstyrelsen.

## 6.2 PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd	1:a kvartalet 2026
Granskning	3:a kvartalet 2026
Antagande	4:a kvartalet 2026
Laga kraft	1:a kvartalet 2027

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Byggstart är beräknad till 2027.

## 6.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetid är 5 år från den dag ändringen vunnit laga kraft. Genomförandetiden gäller för de planbestämmelser som planändringen tillför inom aktuellt område för ändringen. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

## 6.4 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats inom Bollebygds kommuns kommunstyrelseförvaltning av Anna Dahlbäck, planarkitekt samt genom Emelie Göransson, arkitekt på Mareld AB.

### *Plan- och exploateringsenheten*

**Kajsa Sparrings**

**Anna Dahlbäck**

Plan- och exploateringschef

Planarkitekt

**Karl Fjällglim**

Mark- och exploateringsingenjör



## **KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN**

POSTADRESS Bollebygd, 517 83 Bollebygds kommun

BESÖKSADRESS Ballebovägen 2 TFN 033-23 13 00

E-POST [samhallsplanering@bollebygd.se](mailto:samhallsplanering@bollebygd.se)

WEBBPLATS [www.bollebygd.se](http://www.bollebygd.se)