



Tid: kl. 13:00

Plats: Församlingshemmet, Töllsjö

Ordförande

Ulf Rapp (S)

Ledamöter

Daniel Persson (SD), vice ordförande

Stefan Hederdal (M), 2:e vice ordförande

Beatrice Ekelund (S)

Helena Thelin (S)

Tomas Bedö (M)

Peter Gregorics (FR)

Cecilia Carlhson (KD)

Fredrik Olofsson (C)

Ersättare

Jonas Ahlgren (S)

Lisette Vermeulen (SD)

Eva Svantesson (M)

Jonatan Backlund (M)

Rose-Marie Grune (MP)

Barbro Ridell (V)

Michael Plogell (FR)

Rune Kennborn (KD)

Hannu Sutinen (L)





1. Upprop
2. Val av protokollsjusterare
Ärendet i korthet
Förslag digital signering: Torsdag 26 juni kl 14.
3. Utredning av förutsättningar för energiproduktion (KS2025/142) Erika Eliasson, samhällsplanerare, Lars Jönsson, samhällsplanerare Marks kommun 13:00
4. Svar på motion (FR) om eventuell användning av padelhall på Rinnavägen (kf fattar slutligt beslut) (KS2025/10) Daniel Grönbek, fastighetschef 13:30
5. Kontinuitetsplanering PLAN B Förutsättningar och behov vid långvarigt elavbrott med störning på kost, vatten, drivmedel och värme (KS2025/127) Christina Hultén, säkerhetschef, Kim Westerberg, beredskapssamordnare 13:45
6. Namnbyte detaljplan för Bollebygds prästgård 1:1, Prästgårdsgärdet (KS2024/190) Karl Fjällglim, exploateringsingenjör 14:30
7. Exploateringsavtal för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl, Fjällastorp (KS2023/241) "-"
8. Antagande av detaljplan för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl, Fjällastorp (KS2023/241) Anna Lund, plan- och exploateringschef
Sammanfattning
Tillhörande utredningar hittas på kommunens webbsida: [Bollebygd, Fjällastorp - Bollebygds kommun](#)
9. Planprioritering 2025 (KS2025/69) "-"
10. Inleda projektering av ny 7-9 (KS2024/260) Daniel Aronsson, ekonomichef, Said Dawodi, projektledare 15:30
11. Svar på motion (C) om kommunal simskola (kf fattar slutligt beslut) (KS2025/51)



12. Revidering av arkivbeskrivning för kommunstyrelsen
(KS2021/185)

13. Samråd om förslag till budget och verksamhetsplan 2026-
2028 Tolkförmedling Väst (KS2025/155)

14. Redovisning av delegeringsbeslut

Ärendet i korthet

Protokoll

Kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll finns på Bollebygds kommuns hemsida:
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-06-04

Delegeringsbeslut

- KS2025/157-3 Upplåtelse av arrendeavtal
- KS2024/326-1 Samordnad upphandling av Geoteknik och förorenade områden
- KS2024/326-2 Tilldelningsbeslut: Tekniska konsulter inom geoteknik och markmiljö
- KS2024/216-1 Upphandling av fönsterputs inkl. höghöjdsstädning
- KS2025/152-1 Samordnad upphandling av Försäkringsförmedlare
- KS2024/150-39 Sjuhäradsleden Nyttjanderättsavtal Slätthult 1:4

15. Meddelanden

Anmälningar

- KS2025/158-1 Minnesanteckningar KSAU info/planberedning 20250528
- KS2025/27-7 Hållbarhetsråd 2025-05-28 minnesant. och bilder (1/1)
- KS2025/1-47 Protokoll Inera ägarråd 2025-04-28

16. Information från politiska uppdrag (inga handlingar)

17. Kommundirektören informerar (inga handlingar)

3. Utredning av förutsättningar för energiproduktion KS2025/142



§83

KS2025/142

Utredning av förutsättningar för energiproduktion

Beslut

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen noterar informationen och ser uppdraget som slutfört.

Ärendet

Arbetet är ett resultat av det uppdrag som gavs till kommunstyrelsen genom Mål och budget 2025–2027 för Bollebygds kommun (KS2024/282). Uppdraget löd: "BoHäM gränsområde som pekats ut som lämpligt för energiproduktion och vindkraft. Kommunstyrelsen får i uppdrag att kontakta övriga kommuner i BoHäM i syfte att utreda om det finns möjlighet att sametablara energiproduktion med vind- och solkraft i området."

Som ett komplement till detta har en uppdragsbeskrivning presenterats för kommunstyrelseförvaltningen, vilket bland annat klargjorde att följande frågor skulle utredas som en del av arbetet:

- Vilka kostnader är förenade med en etablering?
- Vilka möjliga elproduktionsvolymmer kan vara möjliga?
- Finns det restriktioner att etablera vindkraft i området?
- Äger kommunen mark eller finns det möjlighet att förvärva mark i området?

Uppdraget ska enligt denna beskrivning redovisas till kommunstyrelsen senast juni 2025.

Motsvarande ärenden lyftes i även i Härryda och Marks kommuner med resultat att Marks kommun gav uppdrag till förvaltningen medan Härryda avslag initiativet.

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

Arbetet har alltså bedrivits av Marks och Bollebygds kommuner i en gemensam arbetsgrupp som har stämt av med kommunernas kommundirektörer. Arbetet resulterade i en rapport som biläggs tjänsteskrivelsen.

Under arbetet har fakta inhämtats från:

- Swedavia
- Luftfartsverket
- Svensk Vindenergi
- Vattenfall
- Innovatum (arbetade med Boråsregionens Potentialstudie)

Uppdraget har genomförts inom ramen för kommunstyrelseförvaltningens gällande budget. Arbetet inleddes med att utreda restriktioner att etablera vind- och solkraft. Restriktionerna gör att det finns mycket små möjligheter att etablera vindkraft i det aktuella området. Faktorer som talar emot etablering är främst närhet till enstaka bostadshus och skyddsområden kring Landvetter flygplats. Eftersom möjligheterna har bedömts som så små har frågorna om kostnader och volymer bedömts som överflödiga att utreda djupare. Möjligheterna att etablera solkraft begränsas främst av längsta godtagbara avstånd till regionledningar för elkraft.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen och ser uppdraget som slutfört.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



- Utredning av förutsättningar för energiproduktion
- Utredning av förutsättningar för energiproduktion, rapport
- Utredning av förutsättningar för energiproduktion, uppdragsbeskrivning

Skickas till

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

Förutsättningar för energiproduktion

Vind- och solkraftsproduktion i gränsområdet mellan Marks och Bollebygds kommuner.

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund	3
3	Uppdrag	3
4	Syfte	3
5	Underlag	4
6	Nuläge	4
7	Avstämningar och dialoger	5
7.1	Interna möten	5
7.2	Externa dialoger	5
8	Analysresultat – vindkraftsområden	7
9	Analysresultat – solkraftsområden	11
10	Potentialberäkningar	12
11	Slutsatser	12
12	Bilaga 1	13
13	Bilaga 2	14

1 Sammanfattning

Undersökningar inom uppdragets ramar visar området har låg eller ingen potential för utbyggnad av vindkraft och att det finns potential för solkraft även om det skulle kräva en annan form av analyser för att fastslå hur stor den är.

2 Bakgrund

Västra Götalandsregionen står inför en omfattande omställning av energisystemet som är av stor vikt för samhällsutvecklingen i stort. Idag producerar medelkommunen i Västra Götaland omkring 20 procent av den el de använder, samtidigt som regionens behov av el förväntas att fördubblas redan till 2030. Därför finns det ett stort behov av att ny lokal elproduktion tillkommer. Om regionen inte klarar att möta den ökade efterfrågan på el i kommunerna är risken stor att jobb och tillväxt flyttas från regionen, till andra delar av landet eller till andra delar av världen.

Elektrifieringen innebär ett omfattande arbete inom både infrastruktur och markberedning. Ny elproduktion handlar i de flesta kommuner främst om vind- och solkraft, som med fördel kan kombineras med större företagsetableringar.

Sjuhärads kommunalförbund har tagit fram en rapport med en analys av potentialen för sol- och vindkraft i Sjuhärad, där hänsyn tas till bland annat orörda miljöer, områden med tät bebyggelse och befintlig infrastruktur. Detta underlag kan även vara grund för nya samarbeten mellan kommunerna om framtida vind- och solbruksetablering i kommunernas gemensamma geografi.

Bollebygd, Härryda och Marks kommuner gränsar till varandra och har tidigare samarbetat inom ramen för projektet BoHäM. Som en fortsättning på detta samarbete föreslogs att de tre kommunerna skulle undersöka möjligheten till elproduktion i ett av de områden som utpekats i Boråsregionens potentialstudie. Detta förslag avsågs i Härryda kommun, medan det i Bollebygds och Marks kommun bifölls.

3 Uppdrag

Marks och Bollebygds kommunstyrelser har gett respektive kommundirektör i uppdrag att utreda om det finns möjlighet att sametablera energiproduktion med vind- och solkraft i området i anslutning till Marks och Bollebygds gemensamma kommungräns.

De frågor som enligt uppdraget behöver besvaras är:

- Vilka kostnader är förenade med en etablering?
- Vilka möjliga elproduktionsvolymen kan vara möjliga?
- Finns det restriktioner att etablera vindkraft i området?
- Äger kommunen mark eller finns det möjlighet att förvärva mark i området?

Uppdraget ska redovisas till respektive kommunstyrelse senast juni 2025.

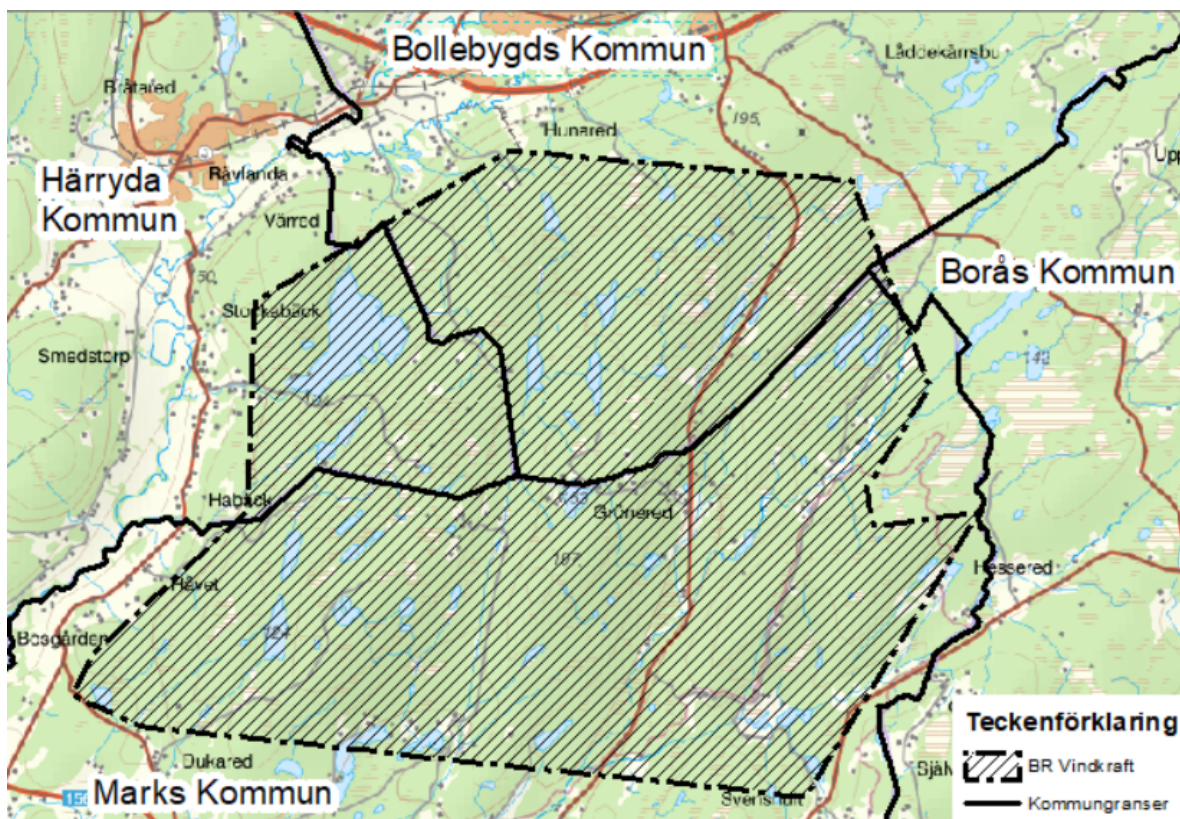
4 Syfte

Syftet med studien är att få en bättre förståelse för förutsättningarna att etablera vind- eller solkraft inom ett av de områden som Boråsregionen utpekat som potentiellt lämpligt för vindkraft.

5 Underlag

Som utgångspunkt för denna studie har rapporten *Potential för vind- och solkraft i Sjuhärad, Boråsregionen 2024* använts. Rapporten syftade främst till att identifiera områden som är lämpliga att utreda vidare för potentiell etablering av vind- och solkraft. Det är ett av dessa områden som denna studie har utgått från, för att med en högre detaljeringsgrad undersöka om det har reella förutsättningar för etablering av vind- och solkraft.

Det undersökta området är kommunöverskridande och är lokaliserat vid Bollebygds, Marks och Härrydas gemensamma kommungräns, se område på Figur 1 nedan. Bollebygd och Marks kommun har valt att ta fram denna studie tillsammans, medan Härryda har valt att avstå.



Figur 1 Område som har analyserats

6 Nuläge

Det studerade området är kommunöverskridande och består till större delen av skogsområden med ett ganska stort antal mindre sjöar och vattendrag. I dagsläget finns endast ett fåtal mindre områden med naturvärden utpekade. Detta baseras dock på äldre studier med låg detaljeringsgrad. Vid framtagande av en naturvärdesinventering med hög detaljeringsgrad kan nya värdefulla områden antas identifieras.

Området präglas även av gles bebyggelse och en kuperad terräng. Medan bebyggelsen genererar skyddsavstånd till vindkraftverk, påverkar topografin var i landskapet som vind- och solkraft anses lämpligt att placera.

Markägförhållanden

I Marks kommun äger kommunen ingen mark inom det aktuella området. Fastighetsindelningen kännetecknas av många mycket avlånga skift, en eventuell etablering skulle troligen innebära avtal med många fastighetsägare. I Bollebygds kommun är markägandet lite mer samlat, kommunen äger dock ingen mark inom aktuellt område. Möjligheten till markförvärv är i dagsläget okänd i båda kommunerna.

7 Avstämningar och dialoger

7.1 Interna möten

Den 4 februari 2025 hölls ett uppstatsmöte för samarbetet mellan Marks och Bollebygds kommun rörande förutsättningarna för vind- och solkraftsproduktion i området nära angränsande kommunernas gemensamma kommungräns. Lars Jönsson från Marks kommun och Erika Eliasson samt Anna Lund deltog på mötet och är även de som ansvarat för framtagandet av denna potentialstudie.

Under arbetets gång har även flertalet möten hållits mellan Lars Jönsson och Erika Eliasson med syfte att driva arbetet framåt.

Den 25 mars hölls ett möte mellan ansvariga för potentialstudien och kommunernas respektive kommundirektörer, med syfte att redovisa vilka förutsättningar och eventuella hinder som hittills kunnat identifieras.

7.2 Externa dialoger

För att insamla den information som anses nödvändig för att ge en god bild av möjligheten till vind- och solkraftsproduktion i utpekat område, har en rad olika externa aktörer kontaktats. Detta inkluderar bland annat Vattenfall, Swedavia, Luftfartsverket, Försvarsmakten, Boråsregionen, Innovatum och Svensk Vindenergi. Nedan redovisas vad dialog med dessa aktörer har resulterat i.

Vattenfall meddelade som förväntat att de inte kan ge några säkra besked om möjligheten att etablera elproduktion förrän en faktisk ansökan inkommer. Däremot kan de ge en antydning kring om ett område kan tänkas vara lämpligt om vi framöver preciserar möjliga områden i Bollebygds och Marks kommun. På grund av studiens utfall har dock ingen ytterligare kommunikation förts i frågan. Vattenfall framhävde även att den sökande kan förvänta sig en process på 8–10 år, från ansökan till färdig vindbrukspark, och det är om allt flyter på som det ska.

Luftfartsverket angav att det inom större delen av det undersökta området endast är tillåtet att uppföra objekt som är upp till 304 meter över havet. I östra delen får däremot objekt upp till 457 meter över havet uppföras. Områdets topografi innebär att högsta höjderna inom området varierar mellan 150 och 200 meter över havet. Därmed innebär detta en tydlig begränsning på möjligheten att uppföra vindkraftverk i området.

Luftfartsverket framhävde dock att det inte kan uteslutas att undantag kan ges för att tillåta objekt på upp till 457 meter över havet även lite längre väster ut än vad som nu är tillåtet. Detta behöver i så fall ske i dialog med Swedavia och Försvarsmakten och några definitiva svar på om detta är möjligt kan vi inte få förrän faktisk ansökan skickas in. Vilket område som berörs av vilka höjdrestriktioner kommer klargöras i det kartmaterial som presenteras under rubriken Analysmaterial - vindkraftsområden.

Luftfartsverket uppmärksammade att utöver Säve och Viared så klassas även Borås sjukhus som flygplats numera. Enligt Luftfartsverkets bedömning bör jag dock fått till mig all information som är relevant för detta projekt genom dialog med Luftfartsverket och Swedavia. Med andra ord bör övriga flygplatser inte utgöra ett hinder för uppförandet av vindkraftverk i området.

Swedavia ställer sig bakom de höjder som Luftfartsverket angav. Swedavia framhåller att de endast kan svara utifrån Landvetter flygplats behov, medan andra flygplatser, Luftfartsverket och Försvarsmakten kan ställa krav som skiljer sig från det som Swedavia angett. Utifrån deras

perspektiv kan dock området som endast tillåter 304 meter över havet möjligtvis höjas till 457, men detta är en process som hanteras av Luftfartsverket och som är både kostsam och tidskrävande för en exploatör.

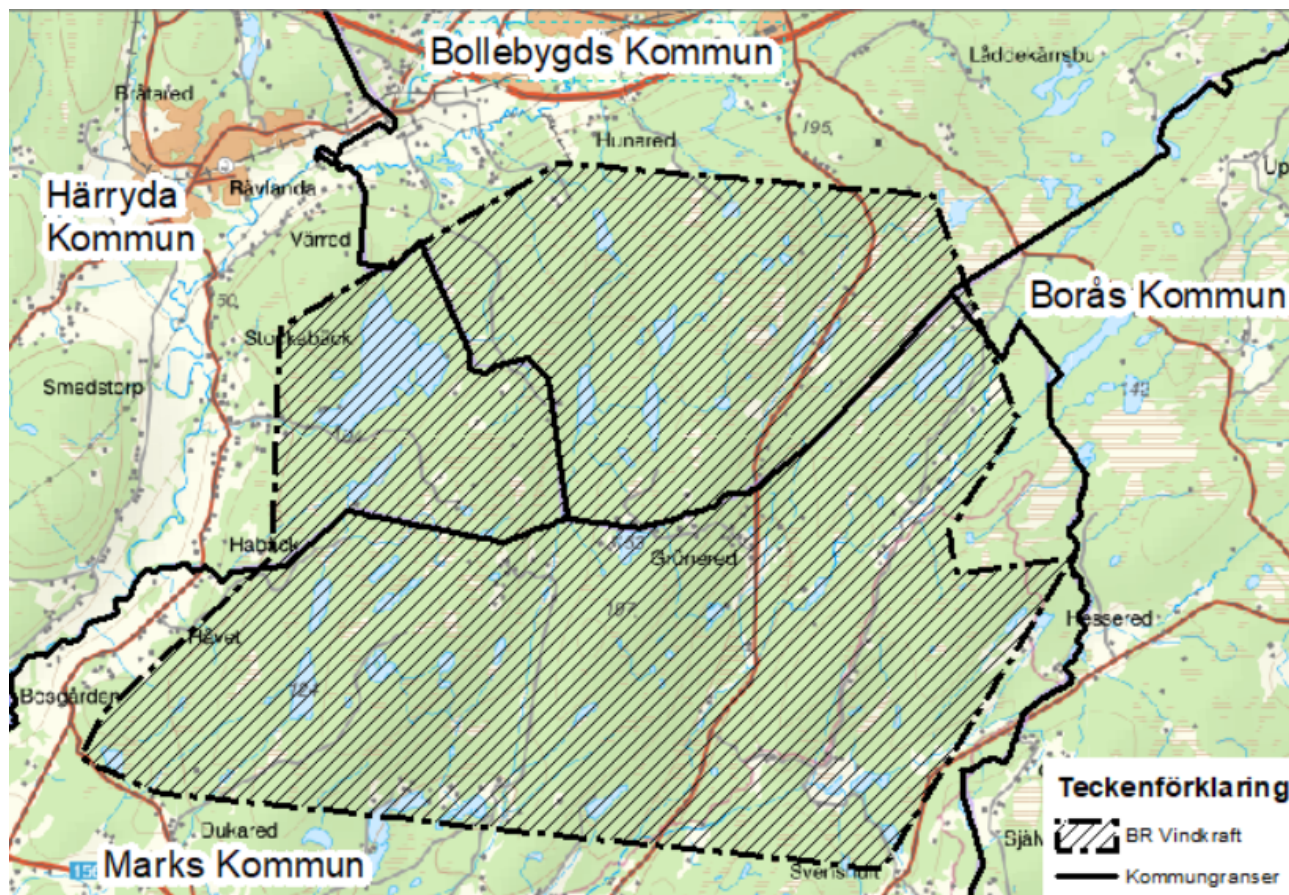
Försvarmakten har kontaktats och synpunkter har efterfrågats gällande uppförandet av vindkraftverk inom utpekade områden. Återkoppling från Försvarmakten har dock uteblivit. Försvarmakten uttalar sig dock vanligtvis inte förrän en ansökan inkommit, de deltar sällan i tidiga skeden. Detta beror på att de inte vill delge sekretessbelagd information. Huruvida Försvarmakten har synpunkter förväntas därför inte framkomma förrän i ett betydligt senare skede.

Boråsregionen var ansvarig för framtagandet av Potential för vind- och solkraft i Sjuhärad 2024. Det är denna rapport som legat till grund för detta uppdrag. Då vissa otydligheter gällande rekommenderade avstånd från regionledning till vindkraftverk noterats i rapporten, kontaktades Boråsregionen. De hänvisade vidare till Innovatum som var de konsulter som tog fram rapporten.

Innovatum klargjorde att det avstånd som anses lämpligt från en regionledning har kategoriserats, något som inte tydligt framgår i potentialstudien. För vindkraft är det angett att 5 kilometer ses som en övre gräns, men avstånd som är mellan 3–5 kilometer klassas som mindre bra. Längre avstånd bidrar till ökade kostnader för exploatör, men kan även innebära att ledningen som dras mellan regionledning och elproduktionspark kan klassas som koncessionspliktig, vilket leder till en påtaglig fördröjning av processen. Var gränsen går för koncessionspliktig ledning är dock något som avgörs i varje enskilt fall. Det som kan konstateras är att ju kortare avstånd till regionledning, desto bättre.

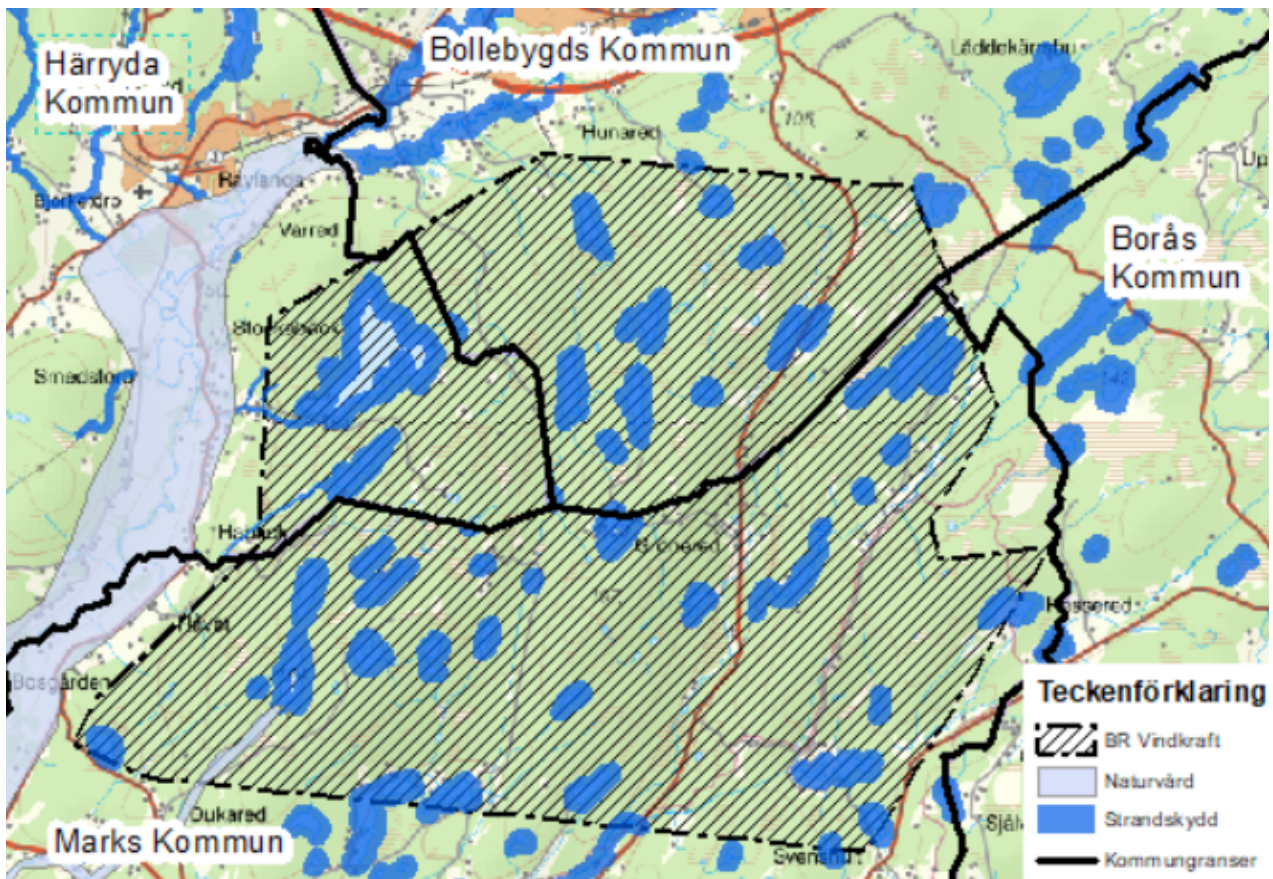
Svensk Vindenergi har tillfrågats skriftligen om vilka storlekar på verk och parker som anses vara kommersiellt gångbara. Organisationen presenterade då statistik på nyligen byggda verk och pågående processer för Västra Götalands. Slutsatsen är att nyare processer tenderar att ofta omfatta högre verk, vanligen 250 – 300 meter totalhöjd. Det finns dock även exempel på verk som endast är 150 meter höga. Statistiken visade även att det inte bara uppförs större parker utan att även parker med endast ett fåtal verk är aktuella.

8 Analysresultat – vindkraftsområden

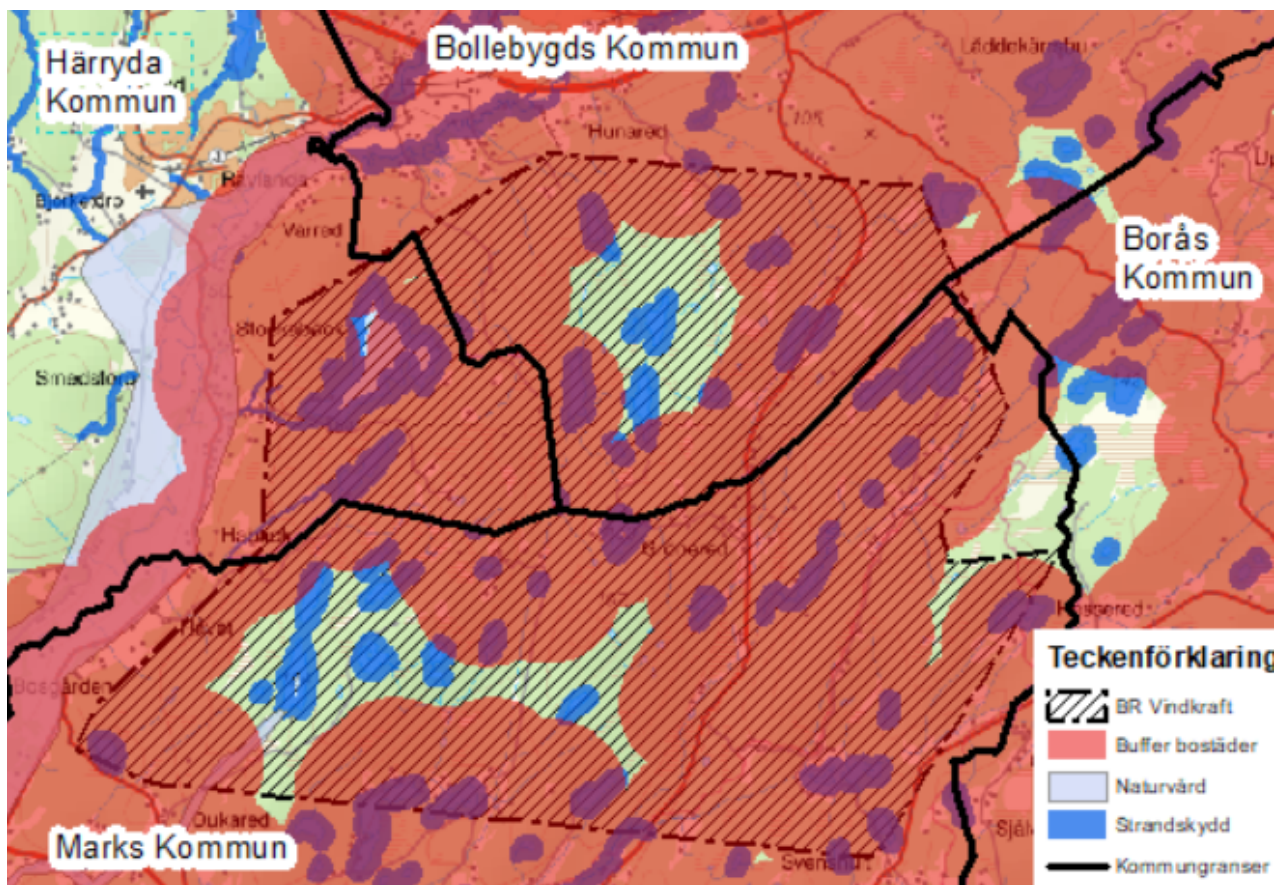


Figur 2 Kartan visar det undersökta område som i rapporten Potentialstudien för sol- och vindkraft pekats ut som potentiellt områden för vindkraft. Området visas som svart streckad yta.

Inga nya utredningar har tagits fram som en del av denna studie, utan studien har istället sammanställt de redan kända förutsättningarna. Om uppdrag ges att ta fram en fördjupad studie för detta område kan fler faktorer uppkomma, exempelvis ekologiska värden och geotekniska förhållanden. I nuläget är det dock främst följande faktorer som uppmärksammas: avstånd till bostäder, strandskydd och begränsningar gällande höga objekt.

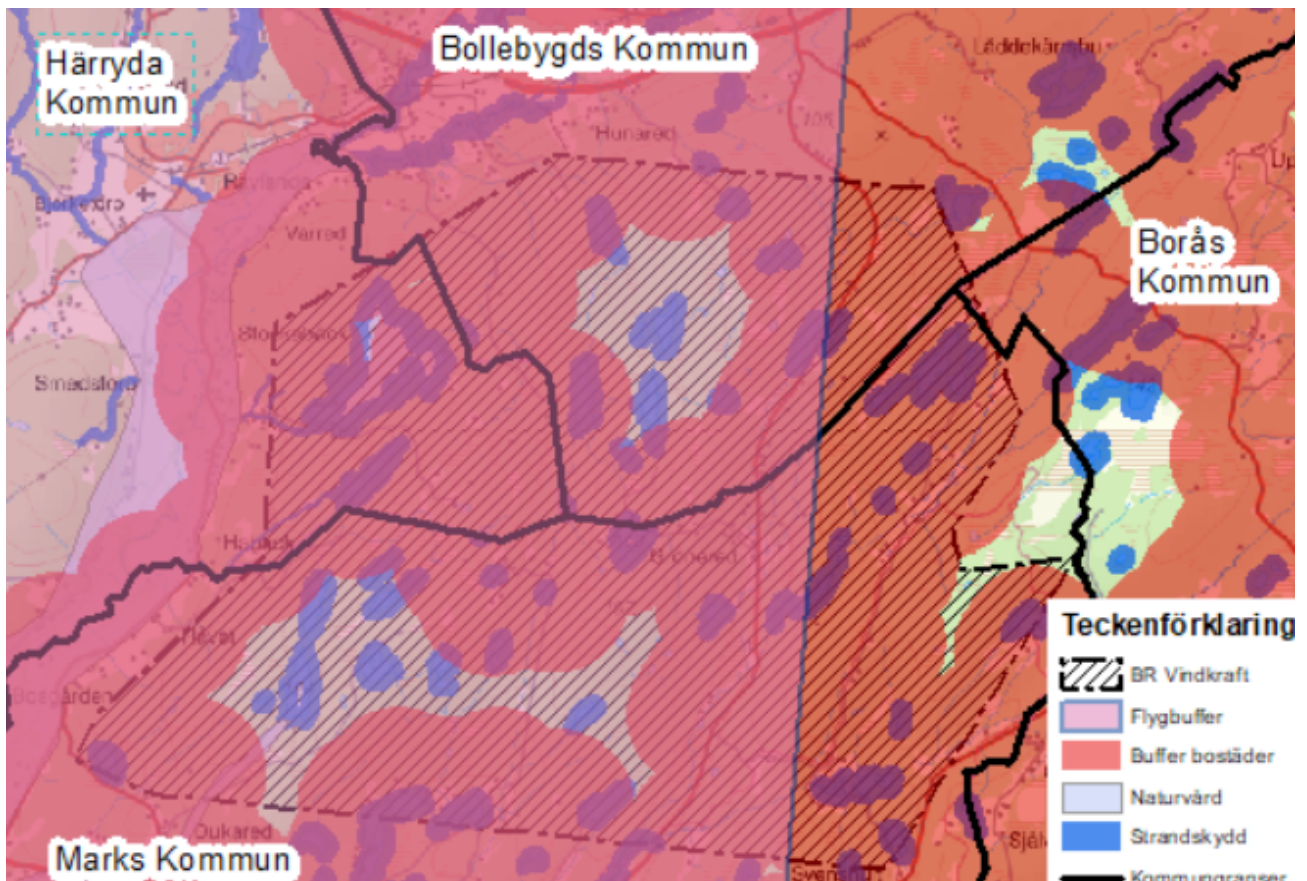


Inom området finns en stor mängd mindre sjöar, vilket innebär att energiproduktion behöver förhålla sig till strandskyddets restriktioner. På figur 3 finns strandskyddet markerat i blått. Trots att många mindre områden ses som olämpliga till följd av strandskyddet, kvarstår fortfarande stora sammanhängande områden.



Figur 4 Som bild ovan med tillägg av 800 meter buffär runt bostadshus.

Vindkraftverk bidrar till buller i närområdet. För att förhindra att bostäder utsätts för skadliga bullernivåer placeras vindkraftverk med ett visst skyddsavstånd. Beroende på lokala förutsättningar kan detta skyddsavstånd variera, ofta mellan 700–1000 meter. För att inte vara alltför restriktiva i analysen har ett skyddsavstånd på 800 meter tillämpats, vilket visas i rött på kartan. Hur stort skyddsavstånd som är lämpligt i det enskilda fallet går inte att säga på förhand. När skyddsavstånd för buller visas på kartan kvarstår endast tre sammanhängande ytor, som i sin tur bryts upp av mindre strandskyddsområden. Därmed begränsas möjligheten att uppföra vindkraftverk i mycket hög grad av skyddsavståndet för buller.



Figur 5 Som bild ovan med tillägg av begränsningsområde runt Landvetter som genomskinlig yta

I dialog med Luftfartsverket har kartmaterialet "ATC Surveillance Minimum Altitude Chart – GÖTEBORG" använts som underlag för att fastställa vilka maximala höjder som vindkraftverken behöver förhålla sig till inom området. Från den linje som på kartan passerar nära det studerade området har en buffer på 3 sjömil (5556 meter) placerats, vilket uppskattningsvis inkluderar två tredjedelar av områdets västra del. Inom denna zon får objekt med en maximal höjd på 304 meter över havet placeras. Öster om detta område får objekt som är upp till 457 meter över havet placeras. Denna buffer redovisas på figur 5.

De högsta höjderna i landskapet varierar mellan 150 och 200 meter över havet. Inom det buffrade området kan alltså vindkraftverk som är mellan 100 och 150 meter placeras, beroende på var de placeras. Vindkraftverk som placeras på lägre höjder behöver dock ofta vara högre för att dra nytta av vindarna på ett effektivt sätt. De verk som byggs i Västra Götalandsregionen idag är som lägst 150 meter, men uppgår som högst upp till 290 meter.

Därtill har varje vindkraftverk en radie på 3 till 5 sjömil (beroende på vilket funktion verket riskerar att störa), för att säkerställa att dessa inte har påverkan på bufferzonen. Detta innebär att verk inte heller får placeras närmare bufferzonens kant än den gällande radien från vindkraftverket. Detta gör att hela det studerade området berörs av restriktionerna i bufferzonen, trots att den inte täcker hela området. Det är därmed tydligt att regleringarna gällande höjd inom eller nära bufferzonen i mycket hög grad begränsar möjligheten att uppföra vindkraftverk.

Enligt Luftfartsverket och Swedavia kan det dock inte uteslutas att undantag kan ges för höga objekt som är nära gränsen på bufferzonen. Detta kan dock endast säkerställas genom att en faktisk ansökan inkommer, där Luftfartsverket och Swedavia behöver ta ställning till objektets höjd. Enligt Swedavia är en sådan process både kostsam och tidskrävande.

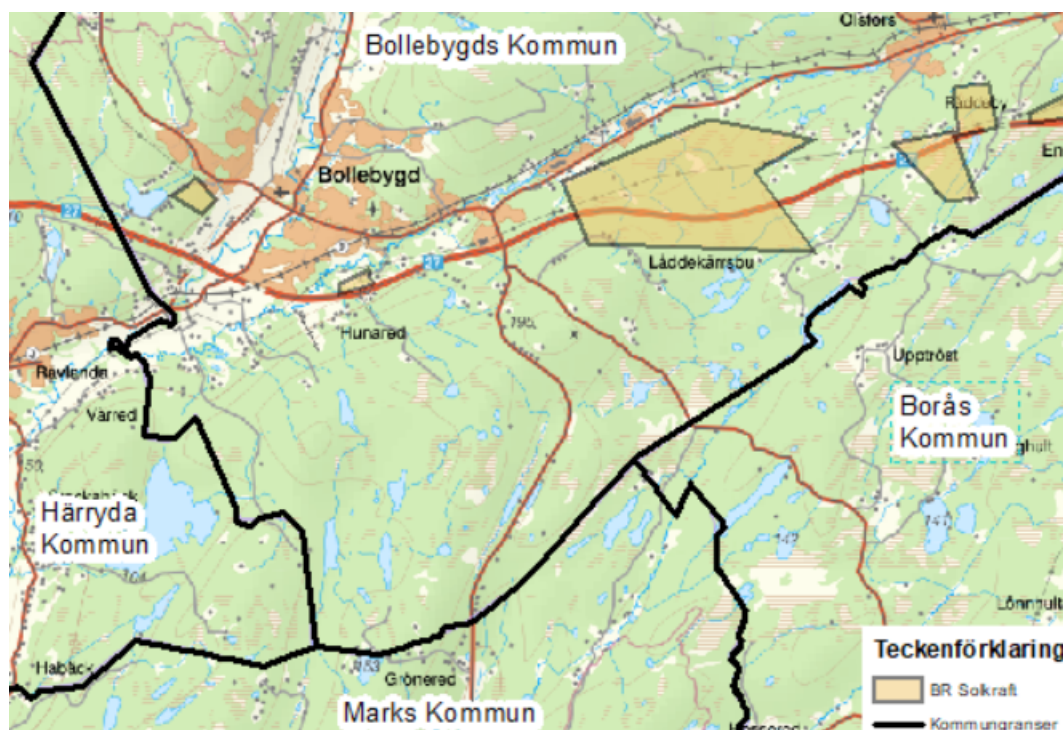
Ännu en aktör kan påverka hur höga objekt som får uppföras: Försvarsmakten. Försvarsmakten har kontaktats i ärendet utan återkoppling. De brukar dock inte ge några svar i dessa frågor om ingen konkret ansökan inkommit, så detta var väntat. Även om Luftfartsverket och Swedavia skulle ställa sig positiva till att undantag ges gällande vindkraftverk nära bufferzonen, finns alltså en fortsatt risk att Försvarsmakten har invändningar.

Slutsatsen av kartanalysen är att etablering av vindkraft är svårt i området. Den plats som enligt kartanalysen kan ha bäst förutsättningar är den på gränsen mellan Marks och Borås kommuner. Detta område påverkas även det av restriktioner gällande höga objekt, men oddsen att få undantag på denna begränsning bedöms som högre än i övriga. Området domineras av mark med stort inslag av torv vilket ofta innebär svåra grundläggningsförhållanden och risk för höga ekologiska värden.

9 Analysresultat – solkraftsområden

Studien syftar till att utreda förutsättningarna för elproduktion genom såväl vind- som solkraft. Hur stort avstånd från regionalledningen som anses lönsamt att bygga varierar beroende på hur stor den installerade effekten planeras att bli. Generellt krävs än kortare avstånd till regionledningen för solcellparker i jämförelse med vindkraftsparker. I många fall diskuteras ett avstånd på maximalt 650 meter för solceller, även om detta inte är en definitiv siffra. Då området uppskattningsvis har minst 2 kilometer till regionledningen antas solceller vara mer ekonomiskt försvarbart om de kombineras med vindkraft. Av detta skäl har studien främst utgått från möjligheten att etablera just vindkraft.

Det området som vi i denna studie undersöker är egentligen utpekat för just vindkraft, medan solkraft pekades ut i andra områden i kommunerna. Några av dessa områden visas i gult i figur 6. Vi tror därför att det kan finnas bättre förutsättningar för solkraft inom dessa områden.



Figur 6 Solkraftsområden utpekade i rapporten Potential för vind- och solkraft i Sjuhäradsregionen

Områden för solkraft bör uppfylla några eller flera av följande kriterier:

- Bestå av tak
- Ligga inom bullerskyddsavstånd från väg 40
- Ersätta produktionsskog med låga sociala och ekologiska värden som är:
 - o Mogen för slutavverkning *eller*
 - o Nyligen slutavverkad men ännu inte återplanterad
- Vara platt eller luta mot söder
- Inte omfattas av strandskydd eller andra områdesskydd
- Ligga inom 650 meter från regionledning. Större parker kan eventuellt uppföras på lite större avstånd.

Trots att denna studie inte gjort några ytterligare fördjupningar vad gäller just möjligheten att etablera solkraft, förväntas andelen solkraft öka kraftigt i kommunerna framöver. EPDB-direktivet (Energy Performance of Buildings) kommer vara en del av svensk lagstiftning senast i maj 2026. Direktivet innehåller skärpta energi- och utsläppskrav på byggnader, vilket även inkluderar krav på solcellsinstallation på tak. Kraven införs successivt fram till 2030 och andelen solceller förväntas därför öka kraftigt till följd.

10 Potentialberäkningar

Några exakta beräkningar vad gäller produktionsvolym och kostnader har inte genomförts, varken för vind- eller solkraft. Det finns vissa öppningar vad gäller möjligheten till vindkraftsetablering i området, men då sannolikheten bedöms vara mycket låg ansågs inte en beräkning av produktionsvolym möjlig att genomföra. Eftersom solkraftanläggningar i området ansågs beroende av vindkraften, har inte heller några beräkningar av produktionsvolym för solkraft tagits fram. Vad gäller beräkning av kostnader är detta allt för specifikt för varje enskilt projekt för att kunna hanteras inom ramen för uppdraget.

11 Slutsatser

Möjligheten att etablera vind- och solkraft i området är kraftigt begränsat till följd av främst tre faktorer: närhet till befintlig bebyggelse, begränsningar vad gäller höga objekt och stort avstånd till regionledning. Med detta som grund bör fortsatt utredning av området inte genomföras, då sannolikheten att en sådan investering leder till faktisk etablering av vind- eller solkraft anses alltför låga.

12 Bilaga 1

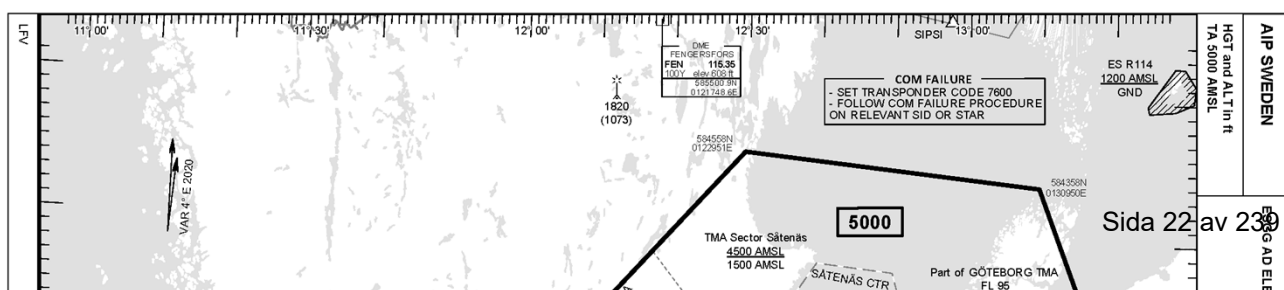
Statistik över nyligen givna tillstånd och pågående tillståndprocesser för vindkraftsetablering i Västra Götaland

Status	Projekt	Start år	Antal	MW	Kommun	Totalhöjd
1. I drift	Vetteberget	2020	2	7	Strömstad	150
1. I drift	Orreholmen	2020	2	7	Falköping	150
1. I drift	Högen	2021	3	11	Lilla Edet	180
1. I drift	Sköllunga	2021	3	13	Stenungsund	180
1. I drift	<u>Trädet - Lundby</u>	2021	3	11	Ulricehamn	200
1. I drift	<u>Råmmarehemmet</u>	2021	3	13	Tidaholm	180
1. I drift	Kingebol	2022	6	37	Åmål	200
1. I drift	<u>Grönhult</u>	2022	12	67	Tranemo	201
1. I drift	<u>Rosenskog</u>	2023	3	19	Falköping	200
1. I drift	Rödene	2023	13	86	Alingsås	200
1. I drift	Blombacka 3 - Wind of change	2024	1	2	Skara	150
1. I drift	Lursäng	2024	3	20	Tanum	200
1. I drift	Femstenaberg	2024	7	46	Strömstad	200
1. I drift	<u>Tormoseröd</u>	2024	11	73	Tanum	200
2. Under byggnation	<u>Dällebo</u>	2025	4	18	Falköping	180
2. Under byggnation	<u>Boarp</u>	2025	4	25	Ulricehamn	200
2. Under byggnation	<u>Fröskog</u>	2025	6	36	Åmål	220
2. Under byggnation	<u>Fågelås</u>	2025	7	45	Hjo	250

2. Under byggnation	<u>Velinga</u>	2025	12	67	Tidaholm	180
4. Tillståndsgivet	Hedared		4	26	Borås	192
4. Tillståndsgivet	Bergaskogen		3	21	Vårgårda	250
4. Tillståndsgivet	Rångedala		4	26	Borås	230
4. Tillståndsgivet	Mungseröd repowering		3	18	Tanum	210
6. Tillståndsprövas	<u>Timmele Hällunda</u>		2	8	Ulricehamn	170
6. Tillståndsprövas	Kesemossen		5	35	Herrljunga	300
6. Tillståndsprövas	Marbäck		8	56	Ulricehamn	250
6. Tillståndsprövas	Dalshult		2	13	Hjo	200
6. Tillståndsprövas	Rämma		2	13	Kungälv/Stenungsund	200
6. Tillståndsprövas	Mungseröd		3	20	Tanum	
6. Tillståndsprövas	Våssberg		4	28	Borås	250
6. Tillståndsprövas	Brattön Sälelund		9	59	Munkedal	290
7. Samråd	Strängsered		5	35	Ulricehamn	
7. Samråd	Höverö		8	52	Falköping	270
7. Samråd	Tronserud		15	105	Mellerud	

13 Bilaga 2

TC Surveillance Minimum Altitude Chart – GÖTEBORG



4. Svar på motion (FR) om eventuell användning av padelhall på Rinnavägen (kf fattar slutligt beslut) KS2025/10



§88

KS2025/10

Svar på motion (FR) om användning av padelhall på Rinnavägen

Beslut

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen tillstyrker teknik- och servicenämndens förslag; kommunfullmäktige avslår motionen.

Ärendet

Michael Plogell (FR) föreslår i motion 2025-01-14 att kommunen utreder om det är möjligt att driva idrottsverksamhet i den nedlagda padelhallen på Rinnavägen och i så fall under vilka förutsättningar, innefattande timkostnad för nyttjande.

Kommunfullmäktige har på sammanträde 2025-02-20, § 5, överlämnat motionen till teknik- och servicenämnden för handläggning.

Teknik- och servicenämnden har behandlat ärendet på sammanträde 2025-05-14, § 35, och föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen.

Teknik- och serviceförvaltningen gör följande bedömning: För att göra lokalen användbar för idrottsverksamhet krävs omfattande investeringar till en total uppskattad kostnad om mellan 5,3 och 9,8 mnkr. Den befintliga hallen är i dagsläget enbart ett tomt tält/skal. Det innebär att det saknas grundläggande faciliteter som krävs för idrottsverksamhet – exempelvis:

- Golv: Hallen har asfaltgolv, vilket inte är lämpligt för de flesta idrotter.

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

- Ventilation och uppvärmning: Ingen ventilation eller värmesystem finns installerat, vilket gör lokalen svår användbar under vinterhalvåret.
- Belysning: Ingen belysning finns installerad
- Sanitära utrymmen: Det saknas toaletter, duschar och omklädningsrum.

Det finns ett tydligt behov av fler idrottslokaler i kommunen, och tältet skulle potentiellt kunna bidra till att avhjälpa lokalbristen. Dock innebär den nuvarande standarden på lokalen att det skulle krävas betydande investeringar för att göra den fullt fungerande för idrottsverksamhet. Det är också viktigt att väga denna investering mot den långsiktiga planeringen för kommunens idrottsanläggningar. En ny allaktivitetshall ligger med i kommunens långsiktiga investeringsplan, vilket innebär att användningstiden för en upprustad version av padeltältet skulle vara begränsad. Att investera mellan 5,3-9,8 miljoner kronor i en tillfällig lösning kan därför ifrågasättas ur ett kostnadseffektivitetsperspektiv. Med detta som grund rekommenderas att nämnden föreslår kommunfullmäktige att inte gå vidare med att anpassa padeltältet för idrottsverksamhet, utan i stället prioriterar resurser till den kommande allaktivitetshallen och andra mer långsiktiga lösningar.

Kommunfullmäktige fattar slutligt beslut i ärendet.

Ledamöternas förslag till beslut

Ulf Rapp (S) föreslår att teknik- och servicenämndens förslag tillstyrks; kommunfullmäktige avslår motionen. Förslaget antas.

Beslutsunderlag

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



- § 35 TSN Svar på motion (FR) om eventuell användning av padelhall på Rinnavägen
- Svar på motion (FR) om eventuell användning av padelhall på Rinnavägen
- Underlag från fastighetschef, motion om padelhallen för idrottsverksamhet
- Motion (FR) om eventuell användning av padelhall på Rinnavägen

Skickas till

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



§35

TSN2025/194

Svar på motion (FR) om eventuell användning av padelhall på Rinnavägen

Beslut

Förvaltningens förslag till beslut

Teknik- och servicenämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

Ärendet

Förslagsställaren hänvisar till padeltältet beläget på Rinnavägen 10 J som är försatt i konkurs och föreslår att "kommunen utreder om det är möjligt att driva idrottsverksamhet i detta tält och i så fall under vilka förutsättningar, innefattande timkostnad för nyttjande."

För att göra lokalen användbar för idrottsverksamhet krävs omfattande investeringar till en total uppskattad kostnad om mellan 5,3 och 9,8 mnkr. (se underlag).

Den befintliga hallen är i dagsläget enbart ett tomt tält/skal. Det innebär att det saknas grundläggande faciliteter som krävs för idrottsverksamhet – exempelvis:

- Golv: Hallen har asfaltgolv, vilket inte är lämpligt för de flesta idrotter.
- Ventilation och uppvärmning: Ingen ventilation eller värmesystem finns installerat, vilket gör lokalen svår användbar under vinterhalvåret.
- Belysning: Ingen belysning finns installerad
- Sanitära utrymmen: Det saknas toaletter, duschar och omklädningsrum.

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

Det finns ett tydligt behov av fler idrottslokaler i kommunen, och tältet skulle potentiellt kunna bidra till att avhjälpa lokalbristen. Dock innebär den nuvarande standarden på lokalen att det skulle krävas betydande investeringar för att göra den fullt fungerande för idrottsverksamhet.

Det är också viktigt att väga denna investering mot den långsiktiga planeringen för kommunens idrottsanläggningar. En ny allaktivitetshall ligger med i kommunens långsiktiga investeringsplan, vilket innebär att användningstiden för en upprustad version av padeltältet skulle vara begränsad. Att investera mellan 5,3–9,8 miljoner kronor i en tillfällig lösning kan därför ifrågasättas ur ett kostnadseffektivitetsperspektiv. Med detta som grund rekommenderas att nämnden föreslår kommunfullmäktige att inte gå vidare med att anpassa padeltältet för idrottsverksamhet, utan i stället prioriterar resurser till den kommande allaktivitetshallen och andra mer långsiktiga lösningar.

Förvaltningens förslag till beslut

Teknik- och servicenämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Svar på motion (FR) om eventuell användning av padelhall på Rinnavägen
- Svar på motion gällande utredning av möjligheten att driva idrottsverksamhet i padeltältet på Rinnavägen 10 J (Underlag)
- Motion (FR) om eventuell användning av padelhall på Rinnavägen(KS202510-1)

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



- § 5 Kf Inkommen motion Motion (FR) om eventuell användning av padelhall på Rinnavägen

Skickas till

Kommunfullmäktige

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

Svar på motion gällande utredning av möjligheten att driva idrottsverksamhet i padeltältet på Rinnavägen 10 J

Teknik- och servicenämnden har mottagit motionen från Folkets Röst och har genomfört en preliminär bedömning av möjligheten att använda padeltältet för idrottsverksamhet. Nedan följer en sammanfattning av nuläget, förutsättningarna samt en översiktlig kostnadskalkyl för nödvändiga åtgärder.

1. Nuläge

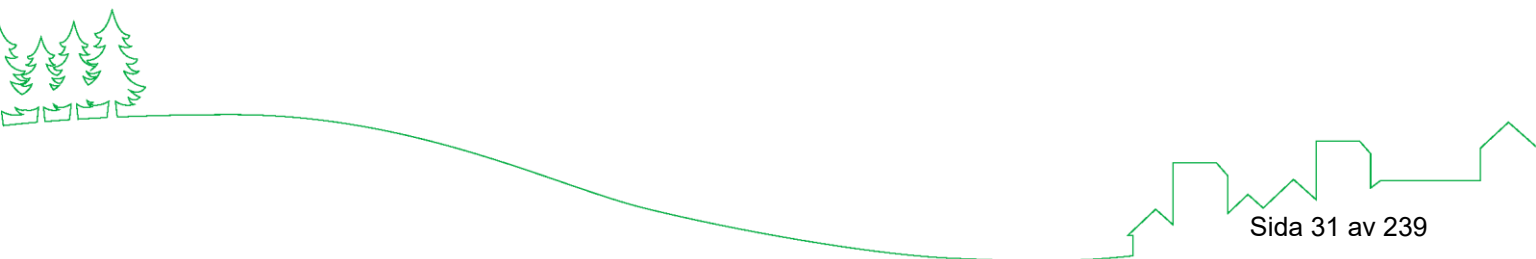
Den befintliga hallen är i dagsläget enbart ett tomt tält, vilket innebär att det saknas de grundläggande faciliteter som krävs för idrottsverksamhet:

- **Golv:** Hallen har asfaltgolv, vilket inte är lämpligt för de flesta idrotter.
- **Ventilation och uppvärmning:** Ingen ventilation eller värmesystem finns installerat, vilket gör lokalen svåransvändbar under vinterhalvåret.
- **Belysning:** Ingen belysning finns installerad
- **Sanitära utrymmen:** Det saknas toaletter, duschar och omklädningsrum.

Samtidigt råder en brist på idrottshallstider i kommunen, vilket innebär att en färdigställd hall potentiellt skulle kunna avlasta trycket på andra anläggningar.

2. Bedömning av möjligheter och kostnader

För att göra lokalen användbar för idrottsverksamhet krävs omfattande investeringar. Nedan följer en uppskattad kostnadsbild för nödvändiga åtgärder:



	Beskrivning	Uppskattad kostnad
Åtgärd		
Sportgolv	Installation av sportgolv (till exempel parkett eller sportmatta lämplig för idrott) på befintligt asfaltunderlag.	1,5–2,5 Mkr
Belysning	Installation av LED-belysning anpassad för idrottshall.	0,5–1 Mkr
Ventilation och värme	Installation av ventilationssystem och eventuellt värmesystem för året-runt-bruk.	0,8–1,5 Mkr
Sanitära utrymmen	Byggnation av toaletter, duschar och omklädningsrum.	1-2 Mkr
El- och VVS-arbeten	Elinstallationer och rördragning för uppvärmning, belysning och sanitära funktioner.	0,5-1 Mkr
Övriga anpassningar	Exempelvis målning, akustikförbättringar och tillgänglighetsanpassningar.	0,3-0,5 Mkr
Byggherre och ÄTA	Ca 15%	0,7-1,3 Mkr
Totalkostnad	Sammanlagd uppskattning av ombyggnadskostnader	5,3–9,8 Mkr

Utöver ovanstående tillkommer löpande driftskostnader för el, underhåll och eventuellt hyresavtal om kommunen inte äger tältet.

3. Reflektioner från fastighetsägare

Vi ser mycket positivt på den motion som inkommit till kommunen och vi ser gärna ett samarbete kring en lösning om bristen på hallar i Bollebygds kommun med omnejd.

Vi ser många scenarion som skulle kunna vara till fördel för invånarna och möjligheterna till användning av tälthallen till förmån för inte minst unga i kommunen.

Vi ser att det finns olika sätt för kommunen att nyttja fastigheten.

- Kommunen hyr fastigheten som den står idag. Anpassningarna görs av hyresgästen. Detta tillvägagångssätt ger kommunen full kontroll över kostnadsbilden.

- Hyresvärden gör anpassningar för att tillgodose efterfrågan för den verksamhet som kommunen ämnar nyttja fastigheten till. Detta mot att kostnaderna läggs som anpassning och tillägg på grundhyran och betalas över en förutbestämd hyresperiod.
- Att kommunen gör ett förvärv av hallen.

Grundhyran i dagsläget utgår till 450kr/kvm/år ex. moms, fastighetsskatt, el, värme och vatten. I hyran ingår parkering, cykelparkering och tillhörande ytor. Total yta är 1700 m². Grundhyran hamnar således på 63.750 kr/mån.

4. Slutsats och rekommendation

Det finns ett tydligt behov av fler idrottslokaler i kommunen, och tältet skulle potentiellt kunna bidra till att avhjälpa lokalbristen. Dock innebär den nuvarande standarden på lokalen att det skulle krävas betydande investeringar för att göra den fullt fungerande för idrottsverksamhet.

Det är också viktigt att väga denna investering mot den långsiktiga planeringen för kommunens idrottsanläggningar. **en ny allaktivitetshall ligger med i kommunens långsiktiga investeringsplan,** vilket innebär att användningstiden för en upprustad version av padeltältet skulle vara begränsad. Att investera mellan **5,3–9,8 miljoner kronor** i en tillfällig lösning kan därför ifrågasättas ur ett kostnadseffektivitetsperspektiv. Mot denna bakgrund rekommenderas att kommunen **inte går vidare med att anpassa padeltältet för idrottsverksamhet,** utan i stället prioriterar resurser till den kommande allaktivitetshallen och andra mer långsiktiga lösningar.

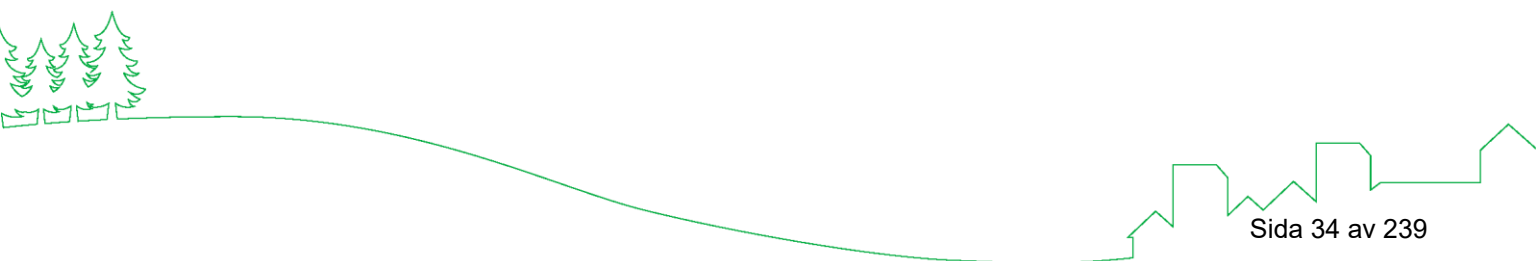
Det finns ev. ett intresse av ägaren att hyra ut i färdigt skick, dvs att ägaren står för all ombyggnation. Här har vi i dagsläget inte valt att gå vidare med den frågan.





Daniel Grönbek

Fastighetschef



Från: "Suzanna Bengtsson" <suzanna.bengtsson@bollebygd.se>
Skickat: Tue, 14 Jan 2025 14:41:14 +0100
Till: "Suzanna Bengtsson" <suzanna.bengtsson@bollebygd.se>
Ämne: Motion (FR)

Från: Michael Plogell <michael@plogell.se>
Skickat: den 14 januari 2025 10:35
Till: Suzanna Bengtsson <suzanna.bengtsson@bollebygd.se>
Ämne: Motion

Kommunen förefaller ha ett underskott av lokaler för de lokala idrottsföreningarna. Av lokalresursplanen framgår att den styrande majoriteten avser färdigställa den sk allaktivitetshallen först 2030.

Den finns ett padeltält beläget på Rinnavägen 10 J. Den som drev verksamhet där är försatt i konkurs. Såvitt är känt pågår inte någon verksamhet där. Det kan inte uteslutas att tältet skulle kunna användas som lokal för idrottsverksamhet.

Mot bakgrund härav lämnar Folkets Röst följande

Motion

Vi föreslår att kommunen utreder om det är möjligt att driva idrottsverksamhet i detta tält och i så fall under vilka förutsättningar, innefattande timkostnad för nyttjande.

Med vänlig hälsning/ Best regards
Michael Plogell

6. Namnbyte detaljplan för Bollebygds prästgård 1:1, Prästgårdsgärdet KS2024/190



§84

KS2024/190

**Namnbyte detaljplan för Bollebygds Prästgård 1:1,
Prästgårdsgärdet**

Beslut

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att ändra namnet för detaljplan Prästgård 1:1 m.fl., Prästgårdsgärdet till Prästgård 1:17 m.fl., Prästgårdsgärdet.

Ärendet

Inför antagande av detaljplanen för Prästgård 1:1 m.fl., Prästgårdsgärdet har Lantmäteriet genomfört en avstyckning av fastigheten Prästgård 1:1. Den nya styckningslotten omfattar del av planområdet och heter nu Prästgård 1:17. Eftersom detaljplanen inte omfattas av fastigheten Prästgård 1:1 längre är det viktigt att ändra namnet så att inga missuppfattningar uppstår. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att namnbytet är nödvändigt inför ett kommande antagande av detaljplanen.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ändra namnet för detaljplan Prästgård 1:1 m.fl., Prästgårdsgärdet till Prästgård 1:17 m.fl., Prästgårdsgärdet.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Namnbyte DP Prästgårdsgärdet

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

- Detaljplan Prästgårdsgärdet, Plankarta, Granskning, 240906 (2)

Skickas till

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

7. Exploateringsavtal för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl, Fjällastorp KS2023/241



§85

KS2023/241

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

Beslut

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen godkänner exploateringsavtalet samt överenskommelsen om fastighetsbildning med tillhörande bilagor mellan Bollebygds kommun och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och uppdrar åt kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att underteckna avtalen.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan för Bollebygd Fjällastorp 3:6 m.fl., Fjällastorp i Bollebygds kommun har upprättats. Detaljplanen möjliggör 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 expansion av Bollebygds tätort.

Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Fjälla 3:6 som ägs av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB samt del av fastigheten Flässjum 3:99 som ägs av Bollebygds Kommun.

Dåvarande samhällsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen för samråd 2023-09-18. Kommunstyrelsen godkände detaljplanen för granskning 2024-09-03.

Exploateringsavtalet har tagits fram mellan Bollebygds kommun och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, parterna är överens om utformningen av

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

avtalet. Avtalet reglerar både Bollebygds kommun och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem ABs åtagande och skyldigheter inom exploateringsområdet såsom utförande på kvartersmark och allmän plats.

Exploatören har deltagit i framtagandet av detaljplanen genom att stå för kommunens utgifter. Utgifter regleras genom plankostnadsavtal och exploateringsavtal. Vad gäller kommunens nedlagda utgifter för VA kommer ersättningen erhållas genom kommande anslutningsavgift enligt vid tidpunkten gällande taxa och regleras därför inte i exploateringsavtalet. Kommunens utgifter ska faktureras löpande vilket innebär att utgifter som direkt kostnadsförs i kommunen får kostnadstäckning och därmed inte påverkar resultatet. Gatuanläggningar kommer däremot inte att kostnadsföras direkt utan klassificeras som investering i kommunens redovisning. Det innebär att kostnaden tas över en längre tid. Intäkten i form av exploateringsbidraget kommer dock att redovisas som en intäkt direkt vid fakturering enligt gällande redovisningsregler. För kommunen innebär detta en positiv resultatpåverkan det år som gatuanläggningens utgifter faktureras. En uppskattning är att ca hälften av uppskattade exploateringsbidraget 3,9 miljoner kronor kommer att höja resultatet det året det faktureras då det avser täcka investeringsutgifter för kommunen. Kommunen får kostnader i form av förrättningskostnader från Lantmäteriet som uppkommer till följd av marköverlåtelsen av allmän plats.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att exploateringsavtalet som tagits fram tydligt reglerar båda parternas åtagande för både kvartersmark och allmän plats.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner exploateringsavtalet samt överenskommelsen om

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

fastighetsbildning med tillhörande bilagor mellan Bollebygds kommun och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och uppdrar åt kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att underteckna avtalen.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Exploateringsavtal för Bollebygd Fjällastorp 3:6 m.fl., Fjällastorp
- Fullmakt exploateringsavtal Fjällastorp 250428 (1)
- Exploateringsavtal Detaljplan Bollebygd Fjällastorp 3-6 m.fl., Fjällastorp
- Överenskommelse om fastighetsbildning Fjällastorp 3-6
- Bilaga 1 - Både EXA och ÖK

Skickas till

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

Fullmakt

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, org nr 556113-1003, befullmäktigar härmed Bengt Wallin, att för bolagets räkning underteckna exploateringsavtal för fastigheten Bollebygd Fjällastorp 3:6 med Bollebygds Kommun org.nr 212000-2973, samt vidta samtliga erforderliga åtgärder i samband därmed.

Denna fullmakt gäller sex månader från nedanstående datum varefter den automatiskt upphör att gälla.

Stockholm den 28 april 2025

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB



Eva Torberger



Fredrika Myhrman

Organisationsnummer 556113-1003	
Objektets registreringsdatum 1967-11-14	Företagsnamnets registreringsdatum 2006-09-29
Dokumentet skapat 2025-04-22 14:25	Sida 1 (3)

Org.nummer: 556113-1003

Företagsnamn: Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB

Adress: 112 74 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

Bildat datum
1967-11-02

Sammanställning av aktiekapital

Aktiekapital: 100.000 SEK
Lägst.....: 100.000 SEK
Högst.....: 400.000 SEK

Antal aktier: 1.000
Lägst.....: 1.000
Högst.....: 4.000

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

670126-1304 Torberger, Eva Kristina, Skanska Sverige AB,
112 74 STOCKHOLM

STYRELSELEDAMÖTER

700130-3903 Knutsson, Christine Helena, Erlandsrovägen 3 C,
218 45 VINTRIE
720525-4084 Walméus, Ann Caroline Madeleine, Skanska Sverige AB,
112 74 STOCKHOLM

STYRELSESUPPLEANTER

670915-3933 Andersson, Lars Rune Staffan, Skanska Sverige AB,
112 74 STOCKHOLM
780709-0183 Lindros, Michaela Misaela, Skanska Sverige AB,
112 74 STOCKHOLM

EXTERN (A) FIRMATECKNARE

Organisationsnummer 556113-1003	
Objektets registreringsdatum 1967-11-14	Företagsnamnets registreringsdatum 2006-09-29
Dokumentet skapat 2025-04-22 14:25	Sida 2 (3)

870417-5176 Jansson, Erik Niklas Sigfrid, Skanska Sverige AB,
405 18 GÖTEBORG
730509-4133 Lagerlund, Anders Gustaf Olof, Skanska Sverige AB,
205 33 MALMÖ
800327-0074 Lagerlöf, Johan Robert, c/o Skanska Sverige AB,
112 74 STOCKHOLM
821228-0641 Myhrman, Anna Eva Fredrika, c/o Skanska Sverige AB,
112 74 STOCKHOLM
800117-5655 Ottoson, Johan Patrik, Skanska Sverige AB, 405 18 GÖTEBORG
760604-3961 Rantaeskola Berg, Kristina Elisabeth, Skanska Sverige AB,
112 74 STOCKHOLM

REVISOR (ER)

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Jakobbergsgatan 24,
103 99 STOCKHOLM
Representeras av: 820904-0057

HUVUDANSVARIG REVISOR

820904-0057 Novella, Gabriel Leo, Jakobbergsgatan 24, 103 99 STOCKHOLM

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna
eller en av dem i förening med
Andersson, Lars Rune Staffan
Firman tecknas av en av
Andersson, Lars Rune Staffan
Torberger, Eva Kristina
i förening med en av
Jansson, Erik Niklas Sigfrid
Lagerlund, Anders Gustaf Olof
Lagerlöf, Johan Robert
Myhrman, Anna Eva Fredrika
Ottoson, Johan Patrik
Rantaeskola Berg, Kristina Elisabeth

Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 5 ledamöter
med högst 2 suppleanter.

Bolagsordning

Datum för senaste ändringen: 2014-06-30

VERKSAMHET

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva,
exploatera, försälja och uthyra fast egendom samt bedriva därmed
förenlig verksamhet.

Organisationsnummer	
556113-1003	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
1967-11-14	2006-09-29
Dokumentet skapat	Sida
2025-04-22 14:25	3 (3)

Räkenskapsår

0101 - 1231

Kallelse

Kallelse sker genom brev med post.

Tidigare företagsnamn

1997-10-17 Byggdirekten AB

1997-06-11 Korus Projekt Aktiebolag

1993-04-26 Aktiebolaget Bygg i Norr

1984-07-18 Aktiebolaget Hus i Paket

1967-11-14 Aktiebolaget Madkroken

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

Bolagsverket

851 81 Sundsvall

0771-670 670

bolagsverket@bolagsverket.se

www.bolagsverket.se



Datum: _____

Dnr: _____

Exploateringsavtal

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

Innehållsförteckning

1. Parter

<i>Exploateringsavtal</i>	1
<i>Detaljplan Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl., Fjällastorp</i>	1
1. Parter	3
2. Bakgrund och syfte	3
3. Detaljplan och tidigare avtal	3
3.1 Detaljplan/Exploateringsområde.....	3
3.2 Tidigare avtal	4
4. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar	4
4.1 Kommunaltekniska anläggningar	4
4.2 Uppstart av projekt och samordning	4
4.3 Projektering och byggnation	4
4.4 Allmänna, kommunala VA-anläggningar fram till exploateringsområdet.....	5
5. Naturanläggningar som exploatören utför på allmän platsmark	5
5.1 Anläggningar.....	5
5.2 Uppstart av projekt och samordning	5
6. Utförande och bekostande av övriga anläggningar	5
6.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark	5
6.2 Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark	5
6.3 Dagvatten och skyfall	6
6.4 Släckvatten	6
6.5 Avfallshantering	6
6.6 Parkering	6
6.7 Ledningar för el, telekommunikationer	6
6.8 Trafikverket.....	6
7. Exploateringsbidrag	6
8. Gatukostnadsersättning	7
9. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp	7
10. Geoteknik	7
10.1 Grovterrassering inom exploateringsområdet	7
10.2 Ansvar.....	7
11. Överlåtelse av arbetsmiljöansvar	8
12. Miljöansvar	8
13. Villkor under byggtiden/genomförande	8
13.1 Tidplan	8
13.2 Byggplatsåtgärder	8
13.3 Markföroreningar	9
13.4 Fornlämningar.....	9
13.5 Byggtrafik och störningar	9
13.6 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden.....	9
14. Säkerhet	9
15. Övrigt	10
15.1 Tillstånd, lov, godkännande	10
15.2 Överlåtelse av detta avtal	10

15.3 Tvist	10
15.4 Giltighet.....	10
16. Signaturer.....	11
Bilagor	12

1. Parter

Bollebygds kommun

Kommunstyrelsen

517 83 Bollebygd

Org. Nr. 212000 - 2973

Exploatör

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB

112 74 Stockholm

Org. Nr. 556113 - 1003

2. Bakgrund och syfte

Detta avtal reglerar exploateringen av det område som omfattas av detaljplan Bollebygd Fjällastorp 3:6 m.fl., Fjällastorp, nedan kallad detaljplanen. Avtalsområdet har markerats med röd begränsningslinje på bilagd karta, se bilaga 1. Avtalsområdet kallas härnäst exploateringsområdet.

Detaljplanens syfte är 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 expansion av Bollebygds tätort. Detaljplanen möjliggör även ny gatustruktur och lösningar för hantering av dagvatten och skyfall.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet och ansvarar för samt bekostar utbyggnad av denna mark samt kommunala anläggningar. Genom detta avtal överlåter kommunen ansvaret på exploatören för genomförandet av röjning av naturmarken samt grovterrassering inom hela exploateringsområdet. Exploateringsområdet innefattar del av fastigheten Bollebygds Fjällastorp 3:6 som ägs av exploatören samt del av fastigheten Flässjum 3:99 som ägs av Bollebygds kommun.

Genom detta avtal regleras exploatörens och kommunens respektive ansvar och skyldigheter under genomförandet av detaljplanen samt utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom exploateringsområdet. Parterna upprättar parallellt med detta avtal en separat överenskommelse om fastighetsbildning mm som reglerar erforderliga marköverföringar samt bildandet av nödvändiga rättigheter i samband med genomförandet av detaljplanen, se ÖK1.

3. Detaljplan och tidigare avtal

3.1 Detaljplan/Exploateringsområde

Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Exploatören avser att låta uppföra bostäder inom det område som nedan kallas exploateringsområdet.

För fullföljandet av åtaganden för genomförande av detaljplanen har parterna träffat detta avtal, nedan kallat exploateringsavtalet.

3.2 Tidigare avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören 2022-09-30.

4. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av de kommunala anläggningarna inom exploateringsområdet i huvudsaklig omfattning i enlighet med vad som framgår av respektive bilaga under punkten 4.1.

4.1 Kommunaltekniska anläggningar

Gatuanläggningar

- Utbyggnad av ny lokalgata samt gc-väg, markerat med GATA samt GCVÄG i bifogad bilaga 1, samt med bilaga 4 och bilaga 6 som utgångspunkt.

VA-anläggningar

- Utbyggnad av kommunala ledningar inom exploateringsområdet, se bilaga 2 som utgångspunkt.
- Utbyggnad av pumpstation inom E₁.

Natur- och dagvattenanläggningar

- Gångvägar anlagda i asfalt inom naturmark, markerat NATUR i bifogad bilaga 1, samt med bilaga 4 och bilaga 6 som utgångspunkt.
- Grönytor och planteringar inom naturmark, markerat NATUR i bifogad bilaga 1, samt med bilaga 4 och bilaga 6 som utgångspunkt. I kommunens åtagande ingår skötsel av grönytor och planteringar under 2 år.
- Dagvattenhantering genom exempelvis uppförande av damm och dike, markerat med damm, dike₁, dike₂ samt dike₃ i bifogad bilaga 1 samt bilaga 5 som utgångspunkt.

4.2 Uppstart av projekt och samordning

Efter att exploatören meddelat Kommunen att projektet ska påbörjas ska Kommunen kalla exploatören och övriga berörda parter till ett startmöte, där presentation och genomgång ska ske inför projektering startar. Kommunen sköter vidare samordning med exploatören och övriga berörda parter inklusive ledningshavare, avseende projektering och utförande av de kommunaltekniska anläggningarna.

Exploateringsområdet är kuperat. Lämpligt är att grovterrassering inom exploateringsområdet samordnas för kvartersmark och allmän platsmark. Exploatören ska utföra grovterrassering inom hela exploateringsområdet innan kommunen påbörjar utbyggnaden av de kommunaltekniska anläggningarna i enlighet med vad som framgår av punkten 10.1.

Kommunen ska tillse att såväl projektering som arbeten med anläggandet av allmän platsmark samordnas med exploatörens projektering av och arbeten med kvartersmark. Resultatet av samordningen ska dokumenteras och finnas tillgänglig för parterna under projektering och genomförande.

4.3 Projektering och byggnation

Kommunen ansvarar för utförande av projektering, upphandling och iordningsställande av de kommunaltekniska anläggningarna nämnda i 4.1. Exploatören ska kallas till samtliga projekterings- respektive byggmöten.

Gatuanläggningar

Kommunen ska använda Trafikverkets VGU (Vägars och gators utformning, 2022:001) som utgångspunkt för gatuanslaggningarna.

Om utbyggnaden på kvartersmark sker i etapper ska gatuanslaggningarna utföras i den takt som krävs för att färdigställda delområden ska fungera för tänkt verksamhet.

VA-anläggningar inom exploateringsområdet

Exploatören ansvarar för servisanmälan. I samband med utbyggnaden byggs även servisledning från anslutningspunkt och in på exploatörens fastighet på exploatörens bekostnad, exakt hur långt servisledningen ska byggas ut fastställs i projekteringsskedet.

Om utbyggnaden på kvartersmark sker i etapper ska VA-anläggningarna utföras i den takt som krävs för att färdigställda delområden ska fungera för tänkt verksamhet.

4.4 Allmänna, kommunala VA-anläggningar fram till exploateringsområdet

Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala dricks- och spillvattennätet, ansvarar för samt bekostar att ledningar byggs fram till exploateringsområdet från Hindåsvägen, se bilaga 2. Ledningarna ska vara framdragna i den takt som krävs för att färdigställda delområden ska fungera för tänkt verksamhet. Tidpunkt fastställs under projekteringen.

5. Naturanläggningar som exploatören utför på allmän platsmark

Exploatören förbinder sig genom detta avtal att på egen bekostnad utföra iordningställande av naturmarken inom exploateringsområdet i huvudsaklig omfattning i enlighet med vad som framgår av respektive bilaga under punkten 5.1.

5.1 Anläggningar

Naturanläggningar

- Gallring och röjning av naturmark, markerat NATUR i bifogad bilaga 1.

5.2 Uppstart av projekt och samordning

Exploatören skall kalla kommunen och övriga berörda parter till ett startmöte där presentation och genomgång av genomförandet av projektet ska ske.

Naturanläggningar

Arbetena ska utföras i enlighet med kommunens anvisningar. Exploatören ska upprätta dokumentation om genomförda åtgärder enligt kommunens anvisningar.

Exploatören ansvarar för och bekostar åtgärder av naturanläggningar på allmän platsmark, nämnda i punkt 5.1.

6. Utförande och bekostande av övriga anläggningar

6.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för att utbyggnaden på kvartersmark under pågående arbete utformas så att de boende som flyttar in i området kan nå allmän plats.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på allmän platsmark som en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten.

6.2 Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark

Exploatören ska ansöka och bekosta inrättande av gemensamhetsanläggning som i plankartan betecknas som g₁ och g₂. Exploatören ansvarar och bekostar andra eventuella gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

6.3 Dagvatten och skyfall

Dagvatten från gator samt kvartersmark ska anslutas till nytt dagvattensystem för vidare avledning. Kommunen ska tillse att systemet ska dimensioneras för att utjämna flödet från ett 10 års regn. Dagvatten ska även kunna hanteras vid skyfall motsvarande ett regn med återkomsttid på 100 år, då sker avrinningen ytledes och ska säkerställa att inte tredjepart eller egendom skadas.

Dagvattensystemet innefattar bland annat ledningar, diken och damm.

6.4 Släckvatten

Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Diket i den norra delen av exploateringsområdet leder i sin förlängning till Nolån och Kommunen behöver därför säkerställa att förorenat släckvatten inte når ut i vattendraget. Lämplig åtgärd fastställs i projekteringsskedet.

6.5. Avfallshantering

Exploatören ska följa kommunens föreskrifter om avfallshantering.

6.6 Parkering

Exploatören skall följa kommunens gällande parkeringsnorm.

6.7 Ledningar för el, telekommunikationer

Ledningsarbeten utförs av respektive ledningsägare. Kommunen ska i samråd med exploatör och ledningsägare svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsflytt inom exploateringsområdet som är nödvändig till följd av exploateringen.

Eventuella anslutningsavgifter för el och tele betalas av exploatören. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

6.8 Trafikverket

Hindåsvägen är en anläggning som ägs av Trafikverket. Kommunen ansvarar för och utför samtliga åtgärder som Trafikverket kräver för anslutning av ny lokalgata till Hindåsvägen.

7. Exploateringsbidrag

Exploatören förbinder sig att till kommunen betala ett exploateringsbidrag som motsvarar de faktiska kostnaderna för projektering, byggledning och utförande av

- Utbyggnad av ny lokalgata samt gc-väg i enlighet med vad som närmare framgår av punkt 4.1
- Gångvägar anlagda i asfalt inom naturmark i enlighet med vad som närmare framgår av punkt 4.1;
- Grönytor och planteringar inom naturmark inkl. skötsel, i enlighet med vad som närmare framgår av punkt 4.1, samt
- Anslutning av ny lokalgata till Hindåsvägen i enlighet med vad som närmare framgår av punkt 6.8.

Parterna har tagit fram en preliminär uppskattning av kostnaden för utförandet av kommunaltekniska anläggningar enligt punkten 4.1 och anslutningsåtgärder enligt punkten 6.8, bilaga 7.

Kommunen ska samråda med exploatören vid projektering av de kommunaltekniska anläggningarna som exploatören är med och finansierar genom exploateringsbidrag i enlighet med vad som framgår ovan i denna punkt 7. Kommunen ska vid projekteringen sträva efter att kostnaden för utförandet inte ska överstiga budgeterade kostnader i bilaga 7, som är beräknade utifrån prisläge april 2025.

Om Kommunen inte är förhindrad av bindande och vid tiden för upphandling gällande ramavtal ska Kommunen upphandla de kommunaltekniska anläggningarna genom konkurrensförfarande i enlighet med gällande lagstiftning.

Exploatören har rätt att i god tid inför upphandling få ta del av förfrågningsunderlag. För att få ta del av förfrågningsunderlag måste exploatören underteckna en sekretessförbindelse.

Kommunen ska omgående meddela exploatören om anbudet eller de faktiska kostnaderna riskerar att avvika mot kostnadsbedömningen.

Exploatören ska även bekosta kommunens faktiska kostnad för administration och teknisk granskning samt byggkontroll, möten m.m. som uppstår i samband med genomförandet av detaljplanen, inklusive utförandet av naturanläggningar nämnda i punkt 5.1.

Kommunen fakturerar kostnader i takt med genomförandet.

8. Gatukostnadsersättning

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser i enlighet med detta avtal, ska exploatören och blivande ägare till exploatörens del av exploateringsområdet anses ha erlagt full gatukostnadsersättning för de berörda fastigheternas andel i gata och annan allmän plats i enlighet med detaljplanen.

9. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp

Exploatören ska erlägga anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt.

10. Geoteknik

10.1 Grovterrassering inom exploateringsområdet

Exploatören utför och bekostar grovterrassering av marken inom exploateringsområdet innan kommunen påbörjar utbyggnaden av de kommunaltekniska anläggningarna. Kommunen och exploatören ska fastställa marknivåer vid projektering av allmän platsmark respektive kvartersmark inför utförandet av grovterrasseringen. Parterna ska sträva efter att uppnå så litet över- respektive underskott av massor som möjligt. För att möjliggöra ett effektivt och ändamålsenligt utförande av grovterrasseringen är parterna överens om att exploatören har rätt att utan avgift nyttja kommunal mark för transporter och upplag av massor under pågående arbete. Separat nyttjanderättsavtal ska tecknas utvisande vilka områden exploatören har rätt att nyttja för ändamålet.

10.2 Ansvar

Exploatören ansvarar för att erforderliga geotekniska undersökningar inför byggnation på kvartersmark utförs. Inför eventuella sprängningsarbeten ska riskanalys upprättas.

Exploatören utför och bekostar nödvändiga stabiliserings/förstärkningsåtgärder som erfordras för byggnation inom kvartersmark. För tydlighets skull utför och bekostar exploatören även

stabiliserings/förstärkningsåtgärder utanför kvartersmark i den mån sådana erfordras för byggnationen på kvartersmark. Exploatören ansvarar för erforderliga tillstånd för sådana åtgärder.

11. Överlåtelse av arbetsmiljöansvar

Arbetsmiljöansvaret rörande ovan angivna arbeten i punkt 5.1 och 10.1 överläts i enlighet med 3 kap. 7c arbetsmiljölagen härmed till uppdragstagaren, nedan benämnd exploatören, avseende de uppgifter som avses i 3 kap. 6 § arbetsmiljölagen och i de anslutande föreskrifterna.

Överlåtelsen innebär att exploatören inom ramen för de arbeten exploatören utför enligt punkten 5.1 och 10.1 ansvarar självständigt för arbetsmiljön avseende planering och projektering (BAS-P) och utförande (BAS-U).

Exploatören garanteras ha den självständighet som förutsätts för övertagandet av arbetsmiljöansvaret.

Exploatören garanterar att besitta erforderlig kompetens för att överta arbetsmiljöansvaret.

12. Miljöansvar

Exploatören är i miljöhänseende såsom verksamhetsutövare ansvarig för de arbeten exploatören utför.

Under entreprenadens genomförande är exploatören även att betrakta som verksamhetsutövare enligt miljöbalken i förhållande till exploatörens åtaganden avseende naturanläggningar under punkt 5.1 och grovterrassering under punkt 10.1. Exploatören ska i denna egenskap bära även eventuella kostnadskrav hänförliga till miljöbalken som riktas mot kommunen avseende arbeten enligt punkten 5.1 och 10.1.

13. Villkor under byggtiden/genomförande

13.1 Tidplan

Exploatören har tagit fram en grovt uppskattad tidplan för genomförandet av exploateringen, baserat på att genomförandet utförs av en och samma entreprenör (se Bilaga 3). Parterna ska inför projektstart gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Om avvikelser/skär/risker att ske mot huvudtidplanen ska part informera den andra parten utan fördröjning.

13.2 Byggplatsåtgärder

Exploatören ansvarar för att informera allmänheten i närområdet genom att exempelvis sätta upp skyltar med information om vad som byggs, av vem och när arbetena beräknas vara klara. Detta gäller för arbeten inom kvartersmark. Vidare ansvarar exploatören för information och samråd med ägare till intilliggande fastigheter.

Exploatören har inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark utanför exploateringsområdet för upplag, arbetsvägar, uppställning eller annat ändamål. Exploatören har inte heller rätt att utan tillstånd ta bort eller förändra kommunala anordningar, annat än vad som följer av punkt 5.1. Exploatören ska ta särskild hänsyn till omgivande mark så att inte träd eller annan vegetation skadas under byggtiden. Om exploatören önskar nyttja kommunens mark utanför exploateringsområdet för angivna ändamål och om tillstånd till detta kan medges ska avtal upprättas. För det fall att denna mark icke är planlagd ska ingen avgift utgå.

Om Exploatören vill nyttja kommunal mark inom exploateringsområdet för upplag, arbetsvägar, uppställning eller annat ändamål ska avgift utgå enligt gällande taxa. Separat avtal ska tecknas utvisande vilka områden Exploatören har rätt att nyttja från tid till annan.

För exploatörens nyttjande av allmän platsmark inom exploateringsområdet för arbeten enligt 10.1 utgår ingen avgift.

13.3 Markföroreningar

Exploatören ansvarar, på egen bekostnad, för all sanering av förorenad mark inom kvartersmarken och för alla kostnader förknippade med detta.

Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt 4.1.

13.4 Fornlämningar

Om arkeologiskt fynd påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar exploatören för anmälan till berörd tillsynsmyndighet och bekostar de åtgärder som tillsynsmyndigheten kan kräva.

Om arkeologiskt fynd påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt 4.1.

13.5 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Exploatören ansvarar att söka de tillstånd som behövs vid nyttjande av offentlig plats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden.

Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikplaneringsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

13.6 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Om skada uppstått inom allmän platsmark ska godkännande inhämtas från kommunen innan skadan åtgärdas. Kommunen har rätt att på bekostnad av exploatören själv reparera skadan om inte exploatören åtgärdar skadan inom skälig tid. Med skälig tid enligt denna punkt menas inom 1 år från det att kommunen påpekat att skadan uppstått.

Innan byggstart ska exploatören och kommunen gemensamt inspektera markanläggningar, träd och annan vegetation inom och invid exploateringsområdet. Exploatören kallar till inspektionen. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas.

Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

14. Säkerhet

För det rätta fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska exploatören, till förmån för kommunen, ställa säkerhet till ett värde av

NIOMILJONERSJUHUNDRAFEMTIO TUSEN (9 750 000) kronor. Exploatören ska för detta åtagande ställa en säkerhet i form av moderbolagsborgen såsom för egen skuld från Skanska AB

(publ) org.nr 556000-4615. Säkerheten ska överlämnas till kommunen i samband med exploatörens undertecknande av detta avtal.

Exploatören kan i takt med arbetenas bedrivande återfå eller växla ställd säkerhet mot ny, uppgående till belopp motsvarande återstående skyldigheter. Om säkerheten nedsätts ska kvarvarande belopp enligt kommunens bedömning utgöra en betryggande säkerhet för exploatörens återstående skyldigheter.

15. Övrigt

15.1 Tillstånd, lov, godkännande

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden för de arbeten exploatören ska utföra enligt avtalet söks och följs.

15.2 Överlåtelse av detta avtal

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Exploatören ska i god tid innan avsedd överlåtelse begära sådant medgivande.

Kommunens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för exploatören enligt detta avtal. Vid eventuell överlåtelse av sin mark inom exploateringsområdet är exploatören skyldig att skriftligen meddela kommunen om vem som förvärvar marken och dennes tillträdesdag.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som exploatören tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

15.3 Tvist

Tvist mellan kommunen och exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol på kommunens hemort.

15.4 Giltighet

Om något av nedanstående villkor inte uppfylls är detta exploateringsavtal i sin helhet förfallet varvid parternas prestationer omgående ska gå åter utan rätt till ersättning för någon av parterna:

- *Kommunstyrelsen eller Kommunfullmäktige* antar detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft
- *Kommunstyrelsen/ Kommunfullmäktige* godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.

16. Signaturer

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort och datum
Monica Holmgren, Kommundirektör
Bollebygds Kommun

Ort och datum
Bengt Wallin, Enligt fullmakt
Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB

Ort och datum
Ulf Rapp, Kommunstyrelsens Ordförande
Bollebygds Kommun

Bilagor

Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor:

- Bilaga 1: Plankarta för detaljplanen, med Exploateringsområdet markerat.
- Bilaga 2: R-51.1-01 VA- plan.
- Bilaga 3: Tidplan för byggtid/genomförande.
- Bilaga 4: Illustrationsplan.
- Bilaga 5: M-10.1-01, dagvattenhantering.
- Bilaga 6: Beskrivning markarbeten
- Bilaga 7: Kostnadsuppskattning



Överenskommelse om fastighetsbildning

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

Innehållsförteckning

Överenskommelse om fastighetsbildning.....	1
Detaljplan Bollebygd Fjällastorp 3:6 m.fl., Fjällastorp.....	1
1. Parter.....	3
2. Bakgrund och Avtalsområde	3
3. Förutsättningar.....	3
4. Marköverlåtelser och lantmäteriförrättningar.....	3
4.1 Marköverlåtelser mellan kommun och exploatör	3
4.2 Ansökan om lantmäteriförrättning	3
5. Överlåtelse av mark.....	4
6. Signaturer	4
7. Bilagor.....	5

1. Parter

Bollebygds kommun

Kommunstyrelsen

517 83 Bollebygd

Org. Nr. 212000 – 2973

Exploatör

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB

112 74 Stockholm

Org. Nr. 556113 – 1003

2. Bakgrund och Avtalsområde

Detta avtal reglerar fastighetsbildning av det område som omfattas av detaljplan Bollebygd Fjällastorp 3:6 m.fl., Fjällastorp, nedan kallad detaljplanen. Avtalsområdet visas på bifogad karta, bilaga 1. Syftet med överenskommelsen är att reglera de överföringar av mark samt nödvändiga rättigheter som behövs för ett genomförande av detaljplanen.

Parterna har även undertecknat ett exploateringsavtal avseende detaljplanens genomförande.

3. Förutsättningar

Förutsättningar för överenskommelsens giltighet är att villkoren nedan är uppfyllda:

- Kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige antar detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft
- Kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet för detaljplanen samt denna överenskommelse genom beslut som senare vinner laga kraft.

4. Marköverlåtelser och lantmäteriförrättningar

4.1 Marköverlåtelser mellan kommun och exploatör

Exploatören överlåter utan ersättning de delar inom fastigheten Fjällastorp 3:6 som i detaljplanen utgör allmän plats samt E-områden till kommunen. Området för fastighetsbildning markeras med röd begränsnings färg på karta, bilaga 2.

Den del av exploatörens fastighet som enligt detaljplanen utgör allmän plats, GATA, ca 5 100 kvm och GC-VÄG, ca 800 kvm, allmän plats, NATUR, ca 23 600 kvm och E₁ samt E₂, ca 280 kvm från del av fastigheten Bollebygd Fjällastorp 3:6 ska överföras till kommunens fastighet Flässjum 3:99 genom fastighetsreglering. Kommunen ansöker och bekostar förrättningskostnaderna.

Tillträde sker när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

4.2 Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ska ansöka om lantmäteriförrättning för genomförande av denna överenskommelse. Exploatören biträder härmed ansökan. Parterna accepterar att utan särskild ersättning finna sig i

sådana mindre jämkningar av gränser, särskilda rättigheter och dylikt, som inte strider mot syftet med denna överenskommelse och som vid lantmäteriförrättningen bedöms erforderliga för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning/ledningsrätt.

5. Överlåtelse av mark

Exploatören är skyldig att skriftligen meddela kommunen vid eventuell överlåtelse av sin mark inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig vidare att vid sådan överlåtelse underrätta förvärvarn om överenskommelsens innehåll och i överlåtelsehandlingen förbinda köparen att överta exploatörens åtagande och skyldigheter gentemot kommunen enligt denna överenskommelse.

6. Signaturer

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit ett vardera och ett inlämnats till lantmäterimyndigheten.

Ort och datum

Monica Holmgren, Kommundirektör

Bollebygds Kommun

Ort och datum

Bengt Wallin, Enligt fullmakt

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB

Ort och datum

Ulf Rapp, Kommunstyrelsens Ordförande

Bollebygds Kommun

7. Bilagor

Bilaga 1. Plankarta om detaljplan för område Fjällastorp.

Bilaga 2. Marköverföring allmän platsmark.

8. Antagande av detaljplan för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl, Fjällastorp KS2023/241



§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



PLANBESKRIVNING

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

Bollebygd kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Standardförfarande
2025-05-19

SAMMANFATTNING

Planområdet är del av ett större, karaktäristiskt jordbrukslandskap i form av en dalgång i nord-sydlig sträckning.

Planområdet planeras för cirka 50 bostäder i två plan med träfasader i traditionella kulörer. Viktiga siktlinjer genom det större landskapsrummet ska behållas, bland annat genom ett öppet naturstråk som planeras centralt i området och knyter an till det öppna odlingslandskapet. Grönstråket avses fungera som gemensam yta dels för de boende i området, men även som grönområde för Bollebygds befolkning i sin helhet. Områdets utformning anpassas efter befintliga stenmurar, odlingsröse och dike inom planområdet. Särskilda utformningsbestämmelser motiveras av planområdets exponerade läge i landskapet.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-05-19
- Plankarta, 2025-05-09
- Illustrationsplan, 2025-05-09
- Grundkarta, Sweco Sverige AB, 2025-05-05
- Fastighetsförteckning, Sweco Sverige AB, 2025-05-12
- Samrådsredogörelse, 2024-05-23
- Granskningsutlåtande, 2025-05-19

Utredningar som tagits fram under planarbetet redovisas nedan:

- Trafikutredning dp Fjällastorp, Bollebygds kommun (Cowi, 2023-05) (Reviderad 2024-02-16)
- Dp Fjällastorp, Bollebygd trafikbulerutredning (Efterklang, 2023-05-30)
- Dagvattenutredning Fjällastorp 3:6, Bollebygd, samt ritning (M-10.1-01) (Vatten och samhällsteknik, 2023-08-18, reviderad 2024-04-09)
- PM Kärnväxtinventering på del av fastigheten Fjällastorp 3:6 (Jakobi sustainability, 2023-07-03)
- Lokaliseringsutredning för utveckling av Bollebygds tätort (Norconsult, 2024-06-17)
- Vatten och avlopp – förslag till VA hantering (Vatten och samhällsteknik) (sekretessbelagd)
- Artskyddsutredning av sånglärka Fjällastorp 3:6 m.fl. (Jakobi Sustainability AB 2024-01-31)
- PM- Historisk inventering (COWI 2024-01-31)
- MMU (Miljöteknisk markundersökning) Dp Fjällastorp 3:6 (COWI 2024-04-12)
- Undersökning betydande miljöpåverkan, 2023-08-18

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

- Arkeologisk utredning (Rapport 2018:97, Arkeologerna Statens historiska museer)
- Naturvärdesinventering (Jakobi sustainability, 2018-04-24)
- Geoteknik PM (Skanska, 2018-04-26) (Reviderad 2024-01-25).
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (Skanska, 2018-04-03)
- Kunskaps- och planeringsunderlag för Nolåns dalgång, Bollebygd, översiktlig landskapskaraktärsanalys (Calluna, KMV Forum, Ramboll, 2019-12-19)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR.....	3
1 INLEDNING OCH SYFTE.....	6
1.1 DETALJPLANENS SYFTE	6
1.2 PLANOMRÅDE.....	6
1.3 ÄRENDEINFORMATION.....	6
2 BEBYGGELSE	8
2.1 BEBYGGELSESTRUKTUR OCH STADSILD	8
2.2 BOSTÄDER.....	12
2.3 GESTALTNING	12
2.4 ARBETSPLATSER	13
2.5 SERVICE	13
2.6 HISTORIK OCH KULTURMILJÖ	14
3 GATOR OCH TRAFIK	17
3.1 GATUNÄT	17
3.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	18
3.3 BILTRAFIK OCH BILPARKERING	19
3.4 KOLLEKTIVTRAFIK.....	21
4 MARK, MILJÖ OCH HYDROLOGI.....	22
4.1 NATUR OCH VEGETATION	22
4.2 JORDBRUKSMARK	24
4.3 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	25
4.4 BIOLOGISK MÅNGFALD	26
4.5 REKREATION	26
4.6 LAGENLIGT SKYDDAD NATUR.....	26
4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	27
4.8 STRANDSKYDD	27
4.9 HUSHÅLLNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN	27
4.10 MILJÖBEDÖMNING	28
4.11 MILJÖKVALITETSNORMER	29
4.12 SOCIALA PERSPEKTIV	29
4.13 MÖTESPLATSER	30
4.14 TILLGÄNGLIGHET	30
4.15 TRYGGHET.....	30
4.16 BARN OCH UNGA	30
4.17 JÄMLIKHET	30
5 HÄLSA OCH SÄKERHET	31
5.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	31
5.2 RISK FÖR EROSION	31
5.3 RISK FÖR SKRED.....	31
5.4 RISK FÖR RAS.....	31
5.5 TRAFIKBULLER	31
5.6 SKYFALL.....	32
5.7 FÖRORENAD MARK OCH RADON	33

5.8 RISK FÖR BRAND	34
5.9 SLÄCKVATTEN	35
5.10 HÄSTGÅRD	36
5.11 ÖVRIG RISK	36
6 RIKSINTRESSEN	37
7 KOMMUNALA, REGIONALA OCH NATIONELLA PLANERINGSUNDERLAG	37
7.1 KOMMUNALA	37
7.2 REGIONALA	39
7.3 NATIONELLA	39
8 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	42
8.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	42
9 TEKNISK FÖRSÖRJNING	46
9.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER	46
9.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	46
9.3 VATTEN OCH AVLOPP	46
9.4 DAGVATTEN	46
9.5 VÄRME	48
9.6 EL, TELE OCH FIBER	49
9.7 AVFALLSHANTERING	49
10 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	50
10.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	50
10.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	50
10.3 EKONOMISKA FRÅGOR	51
10.4 KULTURVÄRDEN	51
10.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	51
11 ORGANISATORISKA FRÅGOR	52
11.1 HANDLÄGGNING	52
11.2 PRELIMINÄR TIDPLAN	52
11.3 HUVUDMANNASKAP	52
11.4 GENOMFÖRANDETID	52
11.5 EXPLOATERINGSAVTAL	52
11.6 MEDVERKANDE I PLANARBETET	53

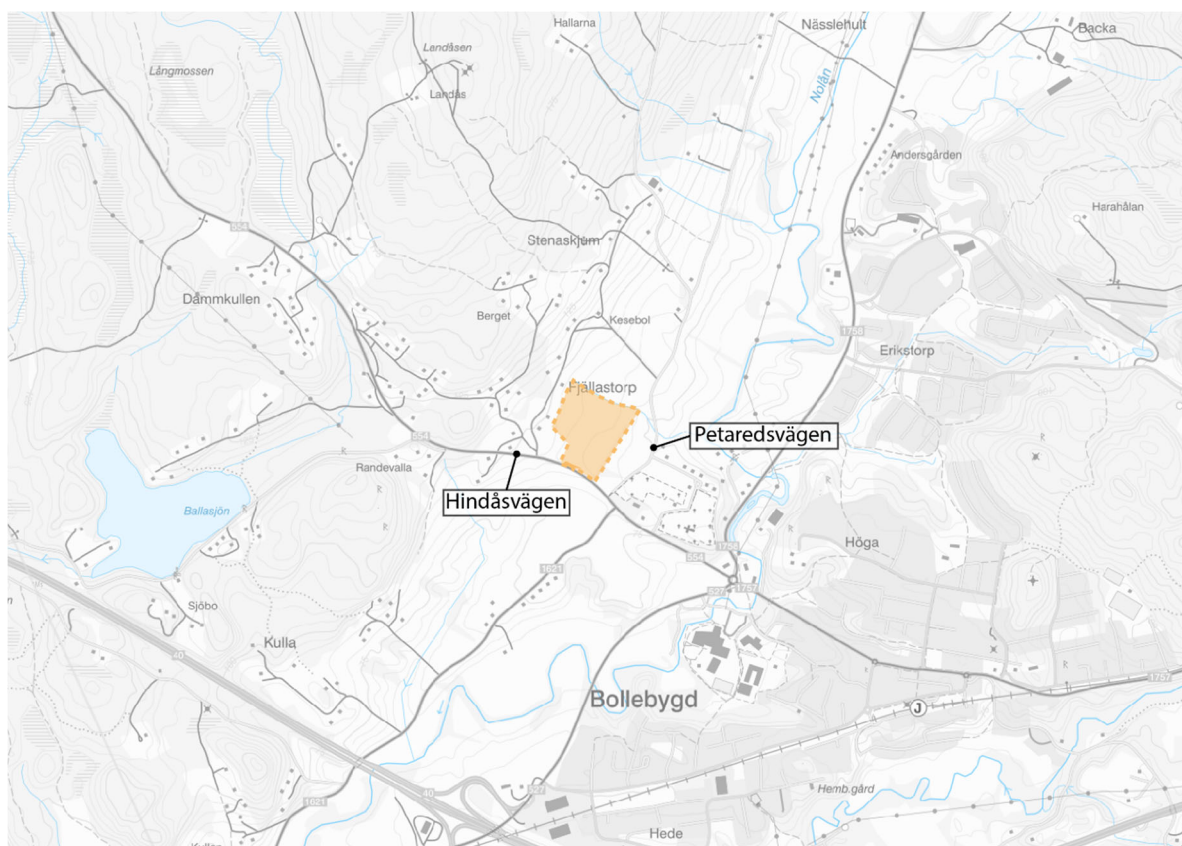
1 INLEDNING OCH SYFTE

1.1 DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är 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 expansion av Bollebygds tätort.

1.2 PLANOMRÅDE

Planområdet ligger i utkanten av Bollebygds tätort, nordväst om den västra infarten till samhället. Området avgränsas i söder av Hindåsvägen, i öster av fastighetsgräns till Bollebygds Kyrkby 1:65 och i väster av befintlig bebyggelse. Hela planområdet består idag av jordbruksmark. Planområdet omfattar fastigheten Fjällastorp 3:6 som är i privat ägo samt mindre del av den kommunala fastigheten Flässjum 3:99. Planområdet är ca 6 hektar stort.



Översiktskarta över planområdet. Källa: Lantmäteriet

1.3 ÄRENDEINFORMATION

Kommunstyrelsen gav 2015-08-31 § 116 i uppdrag att ta fram en detaljplan för Fjällastorp 3:6, Bollebygds kyrkby 1:28 och del av Bollebygds Prästgård 1:1. Detaljplanen pausades innan samrådet i väntan på bland annat ny översiktsplan. I samband med antagandet av den nya översiktsplanen (2022-03-24) upphävdes planprogrammet för Kullaområdet i sin helhet, och aktuellt planuppdrag fick ett förnyat beslut om att genomföras genom exploatörssamverkan. Exploatören för fastigheten Bollebygds Kyrkby 1:65 valde sedan att pausa arbetet, vilket ledde

till att ärendet delades upp. Denna detaljplan avser numera endast fastigheten Fjällastorp 3:6 samt del av den kommunala fastigheten Flässjum 3:99.

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

Bollebygds kommun har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2023/2024. Detta ärende hade fram till 2023-12-31 diarienummer SBN 2015/614 hos Samhällsbyggnadsförvaltningen. Sedan 2024-01-01 hanteras ärendet i stället av Kommunstyrelseförvaltningen.

2 BEBYGGELSE

2.1 BEBYGGELSESTRUKTUR OCH STADSBILD

2.1.1 BEFINTLIGT

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. På anslutande fastigheter finns ett antal enbostadshus och gårdar. Bebyggelsen ligger i stort sett samlad utmed dalgångens sidor, vid skogsbrynet, så att den bruksbara åkermarken lämnats fri från bebyggelse.

Nolåns dalgång är en långsträckt dalgång i nord-sydlig riktning med öppna och halvöppna ytor som möjliggör vyer och siktlinjer. Siktlinjerna bryts delvis av grönska och dalar. Kyrktornet är väl synligt från många håll och är en del av identiteten på platsen. Stenmurar, odlingsröse och diken i odlingslandskapet utgör en del av kulturmiljön och har naturvärden. I det öppna landskapet ligger värdena i landskapsbilden och kulturmiljön snarare än naturvärden, även om naturvärdena också är gällande.



Bebyggelse väster om planområdet

2.1.2 NYTT

Inom planområdet planeras bebyggelse i upp till två våningar i form av friliggande villor och parhus. Även rad- och kedjehus möjliggörs inom detaljplanen för att skapa en flexibilitet beroende på framtida efterfrågan. Totalt möjliggörs i illustrerat förslag ca 50 bostäder i form av friliggande småhus och parhus inom området. Bebyggelsen placeras för att säkerställa det större grönsläppet i mitten av området samt de boendes tillgång till detta område. Vidare placeras bebyggelsen på ett sådant sätt så att både siktlinjer genom landskapet och mellan viktiga punkter så som gårdsmiljön i väst och kyrkan i öst säkerställs.

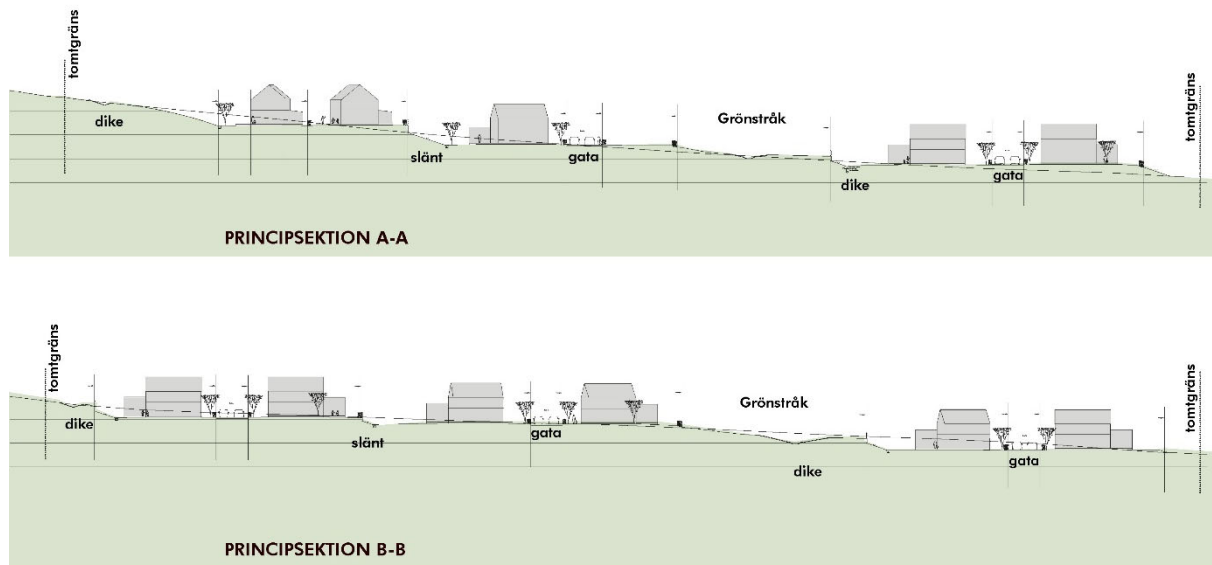
För att bebyggelsen ska passa in i omgivningen och landskapet på ett bra sätt föreslås takmaterialet ha en matt ytstruktur och ska utföras med tegelröda takpannor, plåt eller vegetation. Solpaneler möjliggörs på grund av sina miljömässiga fördelar.



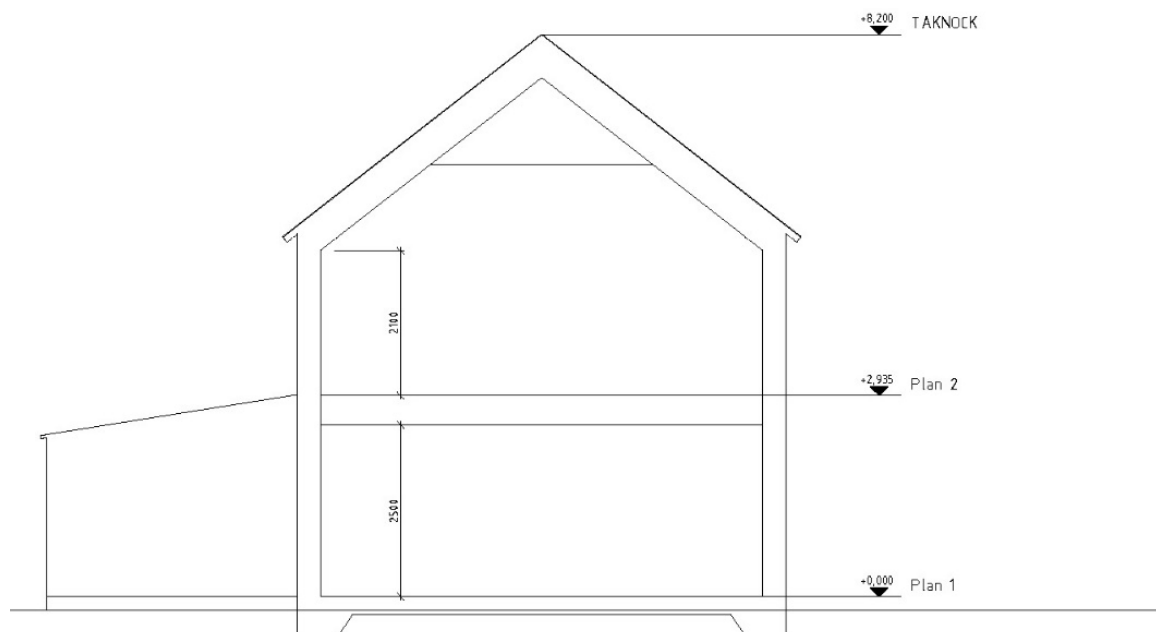
Volymstudie över förslaget.



Illustrationsplan med sektionlinjer.



Principsektioner genom området i väst-östlig riktning.



Principsektion, exempelhus som ryms inom detaljplanen.

2.1.3 KONSEKVENSER

Tillkommande bebyggelse kommer påverka och förändra områdets karaktär. Bebyggelsen föreslås placeras på ett sätt som möjliggör ett bredare grönsläpp i området, för att på så sätt bibehålla viktiga siktlinjer i landskapet. Även begränsningen av bebyggelsens höjd bidrar till att

upprätthålla siktlinjer i landskapet. Bestämmelser om takutformning, fasader och färgsättning syftar till att inordna föreslagna bebyggelse i jordbrukslandskapet.

2.1.4 SOLSTUDIE

En solstudie har gjorts för att tydligare redovisa hur den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka dagsljus och skugga inom samt runt planområdet. Solstudien har gjorts vid tre tillfällen, vårdagjämning, sommarsolstånd och höstdagjämning vid tre olika klockslag för att jämförelser under olika tillfällen ska kunna göras. Slutsatsen av genomförd solstudie är att befintlig bebyggelse inte påverkas negativt av förslaget samt att tillkommande tomter får goda förutsättningar för sollägen.



Solstudie, vårdagjämning (VDJ), Sommarsolstånd (SSS) och höstdagjämning (HDJ)

2.2 BOSTÄDER

2.2.1 BEFINTLIGT

I närområdet finns ett antal enbostadshus, jordbruksfastigheter och gårdar längs den västra sidan av dalgången. Det finns även en mindre hästgård i direkt anslutning väster om planområdet.

Öster om Petaredsvägen, vid kyrkbyn, fick 2018 detaljplanen för *"Bollebygds Prästgård 1:2, Prästgården"* laga kraft. Planen är idag genomförd och ca 30 bostäder är uppförda.

Söder om planområdet, på andra sidan Hindåsvägen, planeras för ca 200 bostäder samt centrumverksamheter inom detaljplanen för Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl., Prästgårdsgärdet. Detaljplanen har under våren 2023 varit ute på samråd.

2.2.2 NYTT

Detaljplanen möjliggör ca 50 bostäder i form av fristående villor och parhus.

2.2.3 KONSEKVENSER

Tillskapandet av ca 50 bostäder inom området utgör en viktig del av kommunens planerade byggnation av bostäder. Vidare bedöms de tillkommande bostäderna stärka underlaget för kollektivtrafiken i området. Tillsammans med kringliggande befintlig och planerad bebyggelse tillför aktuellt förslag med gruppbyggda småhus en mer varierad bebyggelse och boendeform i området, som idag i huvudsak utgörs av friliggande villor på stora tomter.

2.3 GESTALTNING

2.3.1 BEFINTLIGT

Området ligger i ett exponerat läge i landskapet och syns från flera håll. Planområdet präglas av jordbruksmarkens öppna karaktär, äldre lantliga bostadshus och ekonomibyggnader.

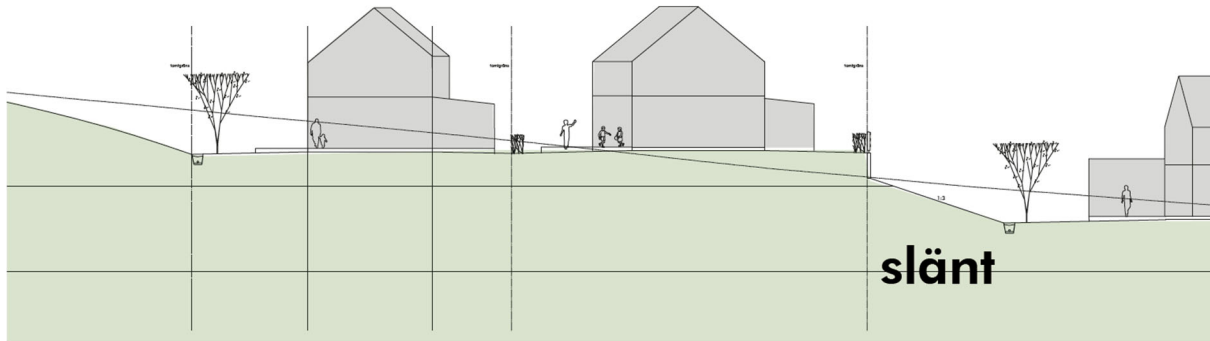
2.3.2 NYTT

Det exponerade läget i dalgången gör att siktlinjer, utformning och materialval blir särskilt viktiga. Även förslagets relation till befintlig omkringliggande bebyggelse blir viktig att ta i beaktning. Bebyggelse föreslås knyta an till omgivningen i form av äldre lantliga bostadshus och lador när det kommer till utformning och materialval. Siktlinjer hanteras till stor del genom att behålla ett grönstråk centralt i planområdet, men även genom att hålla bebyggelsen låg (två våningar).

Fasader utförs i trä, med träpanel målade i traditionella kulörer i rött eller jordfärg. Takmaterial är viktiga för upplevelsen av helheten. Takmaterial för alla bostäder ska ha en matt ytstruktur för att inte ge blänk och ska utformas med tegelröda takpannor, plåt eller vegetation av exempelvis sedum. Solpaneler tillåts trots blankt material, för att möjliggöra miljömässiga fördelar. Viktigt är dock att solpanelerna placeras på ett lämpligt och integrerat sätt i utformningen av byggnaderna. Målsättningen är att skapa en helhet inom området.

Det är stora höjdskillnader inom området som sluttar kraftigt ner mot Petaredsvägen i öster. För att minimera behovet av stödmurar och branta slänter bör stora plana hårdgjorda ytor om möjligt undvikas. De stödmurar som krävs ska utformas omsorgsfullt och knyta an omgivningen.

Murar högre än 0,5 meter ska därför utformas som naturstenmurar eller gabioner fyllda med natursten. Slanter ska utformas naturlika.



Utsnitt från sektion A-A som visar föreslagen bearbetning av landskapet.

2.4 ARBETSPLATSER

2.4.1 BEFINTLIGT

Planområdet inrymmer idag inte några arbetsplatser. Närmsta arbetsplats utgörs av Bollebygds kyrka och Bollebygds skolan, sydöst om planområdet.

2.4.2 NYTT

Planförslaget syftar uteslutande till att möjliggöra bostadsbyggnation.

2.4.3 KONSEKVENSER

Planområdet ligger inte långt ifrån centrala Bollebygd och goda möjligheter att ta sig dit utan bil finns. Hållplatsen vid Bollebygds skola ligger inte långt ifrån planområdet, vilket underlättar för arbetspendling till centrum och utanför kommunen.

2.5 SERVICE

2.5.1 BEFINTLIGT

Planområdet ligger cirka 1,3 km nordväst om Bollebygds centrum, där service som mataffärer, apotek, vårdcentral, kommunhus och bibliotek med mera finns. Bollebygds skola med klass F-9 ligger cirka 800 meter sydost om planområdet. Intill skolan ligger även en förskola, Krokalds förskola.

2.5.2 NYTT

Planförslaget syftar uteslutande till att möjliggöra bostadsbyggnation.

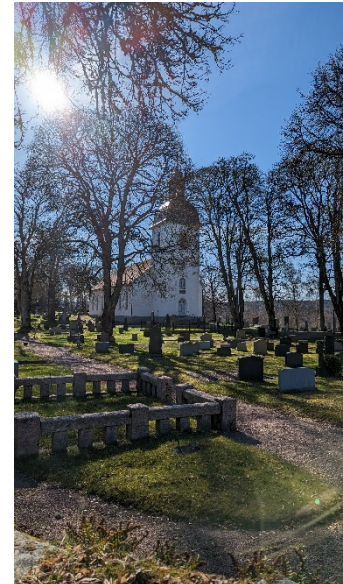
2.5.3 KONSEKVENSER

Avståndet till centrum där kommersiell och offentlig service i huvudsak är förlagd är inte långt. Tillskottet av bostäder innebär att behovet av skol- och förskoleplatser ökar. I övrigt innebär planförslaget ett förbättrat underlag för den kommunala servicen.

2.6 HISTORIK OCH KULTURMILJÖ

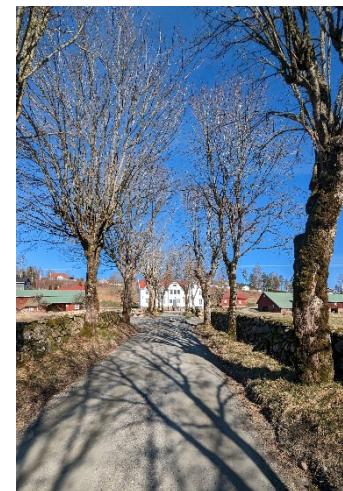
2.6.1 ARKEOLOGI OCH KULTURMILJÖ

En arkeologisk utredning (Arkeologerna, 2018:97) har gjorts för att avgränsa och fastställa antikvarisk status på Bollebygd 142:1, tidigare identifierade kulturhistorisk lämning. Den kulturhistoriska lämningen är lokaliserad i planområdets västra del. Området är hårt åtgånget av markförberedande arbete och fornlämningen är delvis skadad på grund av detta. Inom fornlämningen hittades en delvis skadad härd i storlek cirka 1,5 meter i diameter, en möjlig härdrest bestående av en samling sot och kol samt en boplatsgrop i storlek cirka 0,65 meter i diameter. Anläggningarna bedöms som marginella då inga spår av fynd eller andra indikationer på förhistorisk aktivitet kan lokaliseras i närheten. Utifrån dessa resultat anses inte fler arkeologiska insatser nödvändiga på platsen. Fornlämningen har därmed en antikvarisk status som undersökt och borttagen.



Bollebygds kyrka

Öster om planområdet, på andra sidan Petaredsvägen, ligger Bollebygds kyrka och prästgård. Vid detaljplanläggning av Bollebygds Prästgård 1:2 togs en kulturvärdesinventering fram (Atkins 2015-01-19). Utredningen koncentrerade sig av förklarliga skäl på områden i direkt anslutning till kyrkan. Den konstaterar att kyrkan markerar platsen för det som var det medeltida sockencentrat och att området kring kyrkan har ett historiskt socialt värde som boplat, mötesplats och sockencentrum.



Kesebol 1:6

Med järnvägens tillkomst i slutet av 1800-talet skedde en centrumförskjutning och Bollebygds centrum kom att utvecklas mer kring järnvägsstationen. Kyrkans placering på höjden där dalgångarna möts har gjort den till ett landmärke. Bollebygds kyrka är i nyklassicistisk stil, typisk för de kyrkobyggnader som uppfördes under 1800-talets första hälft. Prästgården är byggd 1928 i nyklassicistisk stil och är en viktig del av bebyggelsemiljön kring kyrkan. Bebyggelsen har arkitektoniska värden och de utblickar som finns med siktlinjer från kyrkobyggnadens entréer och vyer från sittplatser vid ask- och minneslunden nämns som värden i utredningen.

”Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 41” (från Älvsborgs Länsmuseum, 1997) beskriver området som socknens äldsta centrum. Nuvarande kyrka är byggd 1844 och är förmodligen den tredje i ordningen som uppförts på platsen. Området norr om kyrkan beskrivs som en väl sammanhållen bebyggelsemiljö. Medan den södra delen av dalen konstateras innehålla ”den mesta odlingsmarken liksom de få större jordbruksegendomarna.” Här beskrivs även fastigheten

Kesebol 1:6, 1:7 som ligger strax norr om planområdet. Gården utgör ett landmärke då det ligger exponerat i landskapet.

En trädallé kantad av stenmurar leder upp till mangårdsbyggnaden från 1920. Till fastigheterna hör även bland annat ekonomibyggnader. Fastigheterna bedöms ha ett stort miljövärde enligt byggnadsinventeringen.

2.6.2 KONSEKVENSER

Då fornlämningen inom området har statusen ”undersökt och borttagen” påverkas inte planförslaget av den. Tillkommande bebyggelse föreslås i två våningar och utföras anpassade till omgivningen med hänsyn till material och färgsättning. Exploatering av marken innebär ianspråktagande av jordbruksmark som i sig anses vara en viktig del av kulturmiljön. Genom utformnings- och placeringsbestämmelser bedöms påverkan på kulturmiljön begränsas, både inom planområdet och i dess anslutning.

2.6.3 LANDSKAPSBILD

Området utgör en del av ett böljande odlingslandskap och dalgång med mycket tilltalande landskapsbild och kända kvaliteter. För att ta ställning till exploatering av tidigare obebyggd mark har kommunen tagit fram en landskapskaraktärsanalys som utgjort underlag för gällande översiktsplan men som också ska nyttjas vid detaljplanering av området. I denna analys har tre olika utbyggnadsscenarion presenterats och denna detaljplan ingår i det scenario som kallas ”Bygga i dalen”.



Angränsande bebyggelse och jordbruksmarken inom planområdet.

I marknivå är sikten längs dalgången delvis skyddad av de tvärgående åsarna och av vegetation. Eftersom sikten redan idag är skyddad från många platser i dalgången får en utbyggnad av ny bebyggelse i dalgång olika effekt beroende på var betraktaren står, samt beroende på hur höga byggnaderna är. Några av de vidaste utsikterna har man från riksväg 40 och vid nerfarten från Petared. Från de flesta andra platser är det de omgivande bergen som definierar rummet, inte den längsgående sikten i dalgången. En måttligt hög bebyggelse, kring 3 våningar, i dalgången kan därför antas ge relativt liten påverkan på upplevelsen av landskapsrummet som helhet. Stora och höga byggnadsvolymer däremot riskerar att bli så dominerande att det förändrar uppfattningen om dalgångens skala.

Ny bebyggelse i dalgången ger påverkan på upplevelsen av det historiska jordbrukslandskapet med småskaligt brukande och gårdar nedanför bergssidorna längs med dalen. Förståelsen av områdets historia och nyttjande försvåras om jordbruksmarken bebyggs. Den äldre bebyggelsen riskerar att tappa sitt sammanhang om jordbruksmarken tas i anspråk/bebyggs.

Jordbruksmarken på botten av dalgången knyter samman sidorna visuellt, men är samtidigt en barriär som delar Bollebygd i en östra och en västra del. Tillgängligheten tvärs dalgången är idag begränsad, särskilt för gång- och cykeltrafikanter. Med en utbyggnad i dalgången ökar möjligheterna att knyta ihop den västra sidan av dalgången och centrala Bollebygd med gång- och cykelstråk.

En utbyggnad med bostäder i dalgången innebär att naturresursen jordbruksmark minskas. När odlad mark växer igen på grund av upphört brukande finns resursen kvar om odlandet behöver återupptas i framtiden, men om marken bebyggs är resursen oåterkalleligt borta. Då dalgången består av nästan hälften av Bollebygd kommuns jordbruksmark för spannmålsproduktion samt foderproduktion/ betesmark för köttproduktion riskerar det ha negativa effekter på kommunens lokala produktion från jordbruket.

2.6.4 KONSEKVENSER

Bebyggelse föreslås uteslutande uppföras i max två våningar. Detta i kombination med det större centrala grönstråket i området bedöms säkerställa siktlinjer genom området i dalgångens riktning. Den visuella kopplingen mellan befintlig bebyggelse i väst, tillkommande bebyggelse och Bollebygds kyrka avses bevaras. Den småskaliga tillkommande bebyggelsen bedöms inte konkurrera med kyrkan. Denna detaljplan tillsammans med bland annat den intilliggande detaljplanen för Prästgårdsgärdet bedöms i enlighet med utredningen stärka möjligheterna att knyta ihop den västra delen av dalgången med centrala Bollebygd.



Perspektiv sett från Hindåsvägen som visar föreslaget grönstråk och hur bebyggelsen kan placeras och upplevas i landskapet.

3 GATOR OCH TRAFIK

3.1 GATUNÄT

3.1.1 BEFINTLIGT

Utanför planområdet passerar Hindåsvägen (väg 554) som är den kortaste vägen in till Bollebygd tätort. Hindåsvägen är en statlig väg med hastighetsbegränsning på 70 km/h. Kommunen arbetar dock för sänkt hastighet på Hindåsvägen längs med planområdet. Detta till följd av de pågående detaljplanerna i området. Inga gator finns idag inom planområdet.

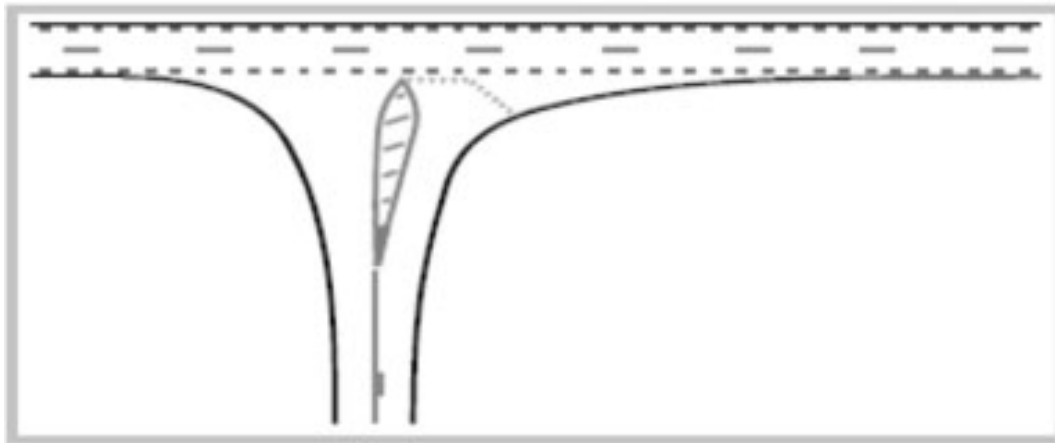


Karta över omkringliggande vägar, planområdet markerat med orange linje och ungefärligt läge för ny infart med röd pil.

Cirka 1 kilometer söder om planområdet passerar väg 40/27 med direkt anslutning till Borås och Göteborg. För att nå denna väg från planområdet nyttjas Rävlandavägen.

3.1.2 NYTT

Planområdet planeras anslutas till Hindåsvägen i syd genom en ny korsning. Enligt VGU kan korsningen utformas som 3-vägs-korsning av typ B. Korsningen placeras mitt i kurvan på Hindåsvägen för att uppnå maximala siktförhållanden. Utifrån kartmaterial har bedömningen gjorts att sikten är ca 200 meter åt vardera håll.



Exempel på utformning av korsningstyp B.



Sikt från föreslagna utfart, ca 200 meter i vardera riktning.

Inom planområdet planeras två lokalgator för att angöra planområdets två bostadsområden. Båda gatorna planeras med vändplats med tillräcklig radie för att möjliggöra tillgången för större fordon så som avfallsfordon. Bredden på gatuområdet är 6 meter.

3.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

3.2.1 BEFINTLIGT

Gång- och cykelväg saknas i direkt anslutning till planområdet. Gång- och cykelväg finns idag cirka 500 meter från planområdet, från cirkulationsplatsen Hindåsvägen/Rävlandavägen och vidare mot Bollebygds skola och centrum. Trafikverket planerar för att anlägga ny gång- och

cykelväg utmed Hindåsvägen i anslutning till planområdet. I samrådsförslaget för pågående vägplan uppskattas utbyggnad ske under 2028. För att nå Bollebygds tätort behöver gång- och cykeltrafikanter idag färdas jämsides biltrafiken på Hindåsvägen.

3.2.2 NYTT

Fotgängare, cyklister och bilister föreslås dela på de tillkommande lokalgatorna i området med avsikten att bilister anpassar sin hastighet till övriga trafikanter. Önskvärt är att gaturummet utformas med hastighetsdämpande åtgärder så som trädplanteringar samt avvikande markbeläggning inom delar som framför allt avses nyttjas av fotgängare. Inom planen möjliggörs också gångvägar i väst-östlig riktning med möjligheten att vidare koppla området till Bollebygds kyrka och tätorten. Vidare är Hindåsvägen utpekad för utveckling av cykelnätet i kommunen, då med särskilt fokus på Kullaområdet och Fjällastorp. Med hänsyn till Trafikverkets framtida anläggning av gång- och cykelväg längs Hindåsvägen har bestämmelser anpassats inom planområdet för att inte störa ett anläggande av gång- och cykelväg längs den norra sidan av Hindåsvägen. Anläggs gång- och cykelvägen på den södra sidan av Hindåsvägen kommer passage från planområdet över Hindåsvägen vara nödvändig.

3.2.3 KONSEKVENSER

Tillkommande bostäder bidrar till ett utökat underlag för en utökning av kommunens gång- och cykelnät.

3.3 BILTRAFIK OCH BILPARKERING

3.3.1 BEFINTLIGT

Det finns idag inga gator eller parkeringsytor inom området.

3.3.2 NYTT

Gatorna inom området planläggs som allmän plats gata som rymmer dubbelriktad trafik blandat med gång- och cykeltrafik. Då planförslaget uteslutande syftar till att möjliggöra bostadsbyggnation i form av fristående villor och parhus löses parkering och besöksparkering inom den enskilda fastigheten.

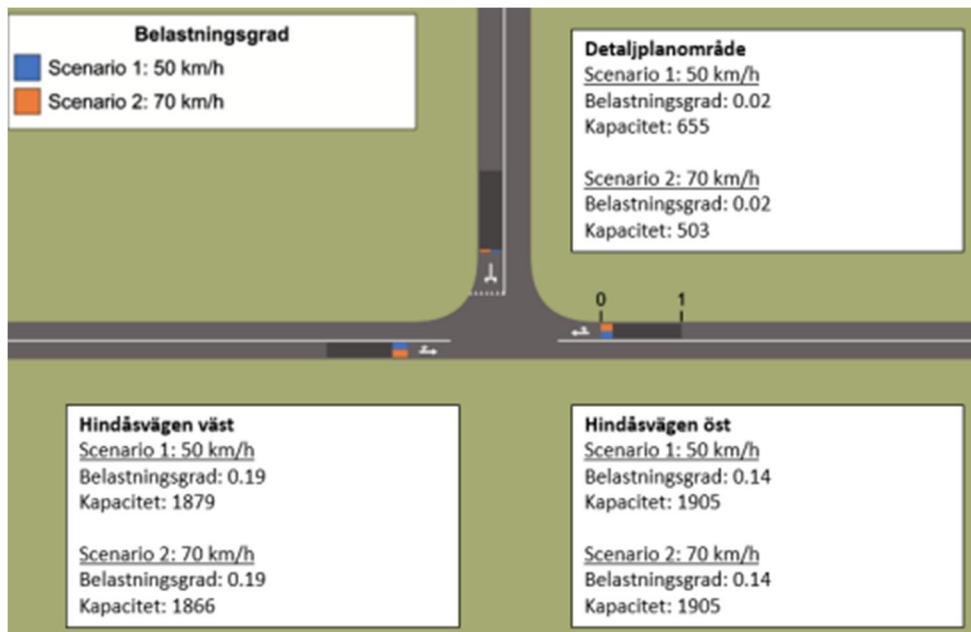
3.3.3 KONSEKVENSER

Tillkommande bostäder kommer generera ytterligare trafik på omgivande gator, framför allt Hindåsvägen. I övrigt bedöms inte planförslaget medföra några konsekvenser med avseende på biltrafik och bilparkering.

3.3.4 TRAFIKUTREDNING

På uppdrag av fastighetsägaren genomfördes 2023 en trafikutredning av COWI. Denna trafikutredning syftar till att utreda trafiktekniska förutsättningar som skall utgöra underlag till arbetet med detaljplanen. I trafikutredningen utreds planområdets påverkan på angränsade allmänna vägar samt kapaciteten på den nya in- och utfarten.

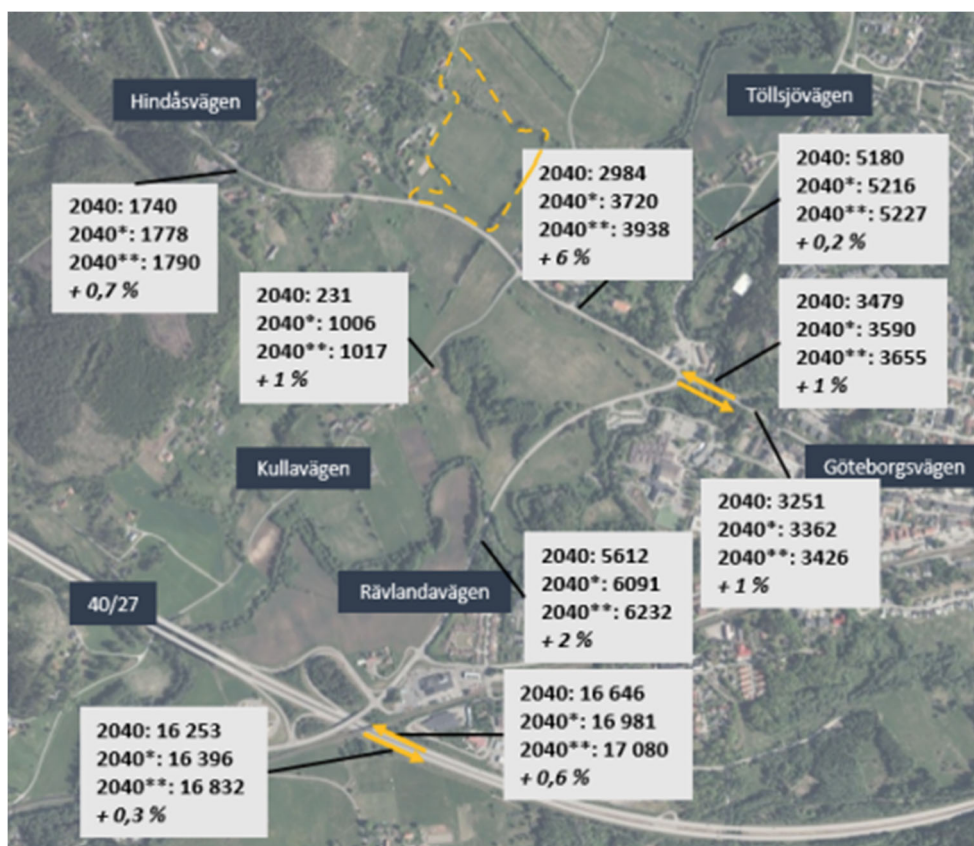
I kartan nedan redovisas belastningsgraden och kölängden för respektive tillfart i korsningen. Samtliga tillfarter i korsningen uppnår önskvärd servicenivå med god marginal och det råder därmed ingen kapacitetsbrist under eftermiddagens maxtimme.



Resultat från kapacitetsanalys, blå och orange staplar visar belastningsgrad av total kapacitet (mörkgrå stapel) COWI 2023

I detta fall innebär en reducering av hastighetsgränsen (från 70 km/h till 50 km/h) ingen påverkan på den önskade servicenivån. Det kan däremot noteras från resultaten att kapaciteten på tillfarten från planområdet och tillfarten från Hindåsvägen väst får en ökad kapacitet vid reducerad hastighet. Detta beror på att det krävs en större lucka mellan korsande fordon för att det ankommande fordonet ska kunna köra igenom korsningen vid högre hastigheter. Eftersom reduceringen av kapaciteten är så liten innebär detta ingen större påverkan på belastningsgraden. Belastningsgraderna i korsningen är att betrakta som mycket låga. En hastighetssänkning på sträckan kan dock ha en betydande påverkan på trafiksäkerheten, även om den inte är avgörande ur kapacitetshänsyn.

Utredningen visar att Hindåsvägen är den statliga väg som beräknas belastas mest med anledningen av den nya exploateringen inom planområdet. Påverkan omfattas av cirka 6 % och bedöms vara liten. Resterande vägar påverkas ännu mindre av trafiken från planområdet.



Trafikutveckling år 2040 (ADT). * redovisar tillägg från detaljplanen för Prästgårdsgårdet och ** redovisar tillägg från detaljplanen för Prästgårdsgårdet samt aktuellt planförslag.

Resultaten från kapacitetsanalysen visar att den utredda korsningen har en mycket låg belastningsgrad och uppfyller med god marginal önskad servicenivå, vilket överensstämmer med den beräknade påverkan på vägarna. Det föreslås och rekommenderas fortfarande att en hastighetssänkning övervägs ur ett kapacitetssyfte men främst ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. För mer information se Trafikutredning (COWI 2023).

Efter samrådet kompletterades trafikutredningen med ett avsnitt om trafiksäkerhet. I det tillkommande avsnittet tydliggörs att kommunens ambition är att flytta tätortsskylten till väster om den tillkommande infarten till planområdet. Först efter det skulle det vara möjligt att utreda möjligheterna att sänka hastigheten på sträckan till 50 km/h. Oavsett hastighet sker anslutning till planområdet i en kurva med stor horisontalradie med mycket goda siktförhållanden.

De trafiksäkerhetsmässiga konsekvenserna av en ny anslutningsväg anses som små då de låga belastningsgraderna i korsningen gör att risken för upphinnandeolyckor orsakade av inbromsande svängande fordon bedöms som låg. De goda siktförhållandena på platsen gör också att en hög trafiksäkerhet kan uppnås vid den nya anslutningsvägen.

3.4 KOLLEKTIVTRAFIK

3.4.1 BEFINTLIGT

Buss- och tågstationen med förbindelser både lokalt och mot Borås och Göteborg ligger cirka 1,3 km sydost om planområdet. Hållplats för buss mellan Göteborg och Borås ligger ca 700 meter sydost om området, vid Bollebygds skola.

Närmsta busshållplats, Fjällastorp, finns vid Hindåsvägen strax väster om planområdet, och trafikeras av linje 401 (vid förbeställning) med färdriktning Bollebygd busstation. Det är låg turtäthet. Den går en gång på morgonen måndag - fredag, och är inställd under sommaren.

3.4.2 NYTT

Vid utbyggnad av planen samt intilliggande pågående detaljplan för Prästgårdsgärdet kommer kommunen verka för att kollektivtrafiken för området förbättras. Trafikverkets pågående planering av ny gång- och cykelväg längs Hindåsvägen bedöms underlätta för boende inom aktuellt område som vill nå busshållplatsen vid Bollebygdsskolan.

3.4.3 KONSEKVENSER

Utöver det förbättrade resandeunderlaget så innebär inte planförslaget några konsekvenser för kollektivtrafiken.

4 MARK, MILJÖ OCH HYDROLOGI

4.1 NATUR OCH VEGETATION

4.1.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

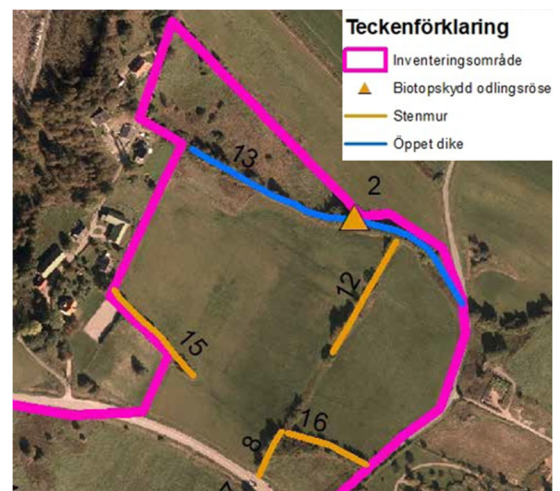
Området utgör en del av ett böljande odlingslandskap med mycket tilltalande landskapsbild. Öster om planområdet rinner Nolån som omgärdas av öppna marker med inslag av lövskogsdungar, små bäckraviner och stenmurar samt en del äldre grova naturvårdsträd. Planområdet är en del av Nolåns dalgång. Denna ingår i bevarandeprogram för odlingslandskapet för f.d. Älvsborgs län.

En naturvärdesinventering har tagits fram för området av Jacobi sustainability (2018-04-24). Hela området

tillsammans med Prästgårdsgärdet ses som ett landskapsobjekt som utgörs av flera värdeelement och naturobjekt. Dessa har tillsammans betydelse för

fågelfaunan och fladdermöss i området. Områdenas naturvärden är främst knutna till äldre grova träd, lövskogsdungar och bäckraviner. Rödlistade arter inom planområdet är ask och sånglärka. Sånglärkan var vid tiden för naturvärdesinventeringen klassad som nära hotad, numera är den klassad som livskraftig (SLU Artdatabanken)

Inom planområdet finns ett naturvärdesobjekt klass 3, "påtagligt naturvärde". Detta ligger i den nordvästra delen och utgörs i en preliminär bedömning av en fuktäng som kan ha betydelse för floran och därmed insektslivet. Troligen tidigare brukad som vall eller bete.



Stenmurar, diken och odlingsrösen inom planområdet som omfattas av biotoskydd (Bild: Naturvärdesinventering, Jacobi sustainability)

Stenmurarna samt ett dike inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet. Stenmurar har höga naturvärden och en viktig funktion i ekosystemet genom den variation de skapar i jordbrukslandskapet. Stenmurarnas funktion skulle höjas om de röjdes fram och gallrades på buskar och träd. Viktigt är då att inte gå för hårt fram och röja bort sälgar och bärande träd och buskar.



Bilder på bäck och stenmur inom planområdet.

4.1.2 NYTT

Inom planområdet finns flertalet värdeelement utpekade vilka utgörs av enskilda träd längs stenmurar och diken. Planförslaget har utformats med hänsyn till stenmurarna, bäcken/diket och de värdefulla träden för att minska påverkan på naturvärdena. Till största del ligger dessa värden inom användningen natur. Genom planområdet kommer ett bredare grönsläpp sparas.

En kärlväxtinventering inom ytan som är utpekad som fuktäng genomfördes under vår/sommar 2023. I denna utredning bedömdes det inte som sannolikt att det i nuläget finns förhöjda naturvärden kopplat till kärlväxtfloran inom inventeringsområdet.

4.1.3 KONSEKVENSER

Det breda grönsläppet och skyddandet av värdeelementen innebär bibehållen siktlinje i landskapet, en minimerad påverkan på landskapsbilden och miljön samt möjlighet för området att fortsatt utgöra spridningskorridor.

Efter samrådet genomfördes en artskyddsutredning av sånglärka (Jakobi Sustainability AB, 2024). I utredningen framgår att sånglärka påträffats inom planområdet. Detaljplanen medför påverkan på sånglärkans boplatsmiljöer när de öppna ytorna inom området försvinner. Röjning, avverkning eller markarbeten bör inte utföras under häckningsperioden april-juni med hänsyn till områdets häckande fåglar, särskilt markhäckande som sånglärka. Detaljplanen bedöms dock inte påverka den lokala bevarandestatusen i kommunen. För att gynna arten i kommunen rekommenderas lärkrutor i intensivt odlade sädesfält som i forskning visar ha positiv påverkan på sånglärkans population. Vidare föreslås att diken och ruderatmarker slås sent (efter maj). Detta

gäller även vallar som alternativt kan slås med 30 dagars mellanrum så hinner sånglärkan lägga om och få ut sina ungar. Hänsyn till sånglärka enligt ovan bör införas i skötselplanen för den allmänna platsen inom området. Om dessa rekommendationer följs bedöms inte sånglärkans bevarandestatus påverkas på något sätt som innebär ett förbud enligt artskyddsförordningen.

I naturvärdesinventeringen pekas området ut som lämpligt för fladdermöss. Vidare har en fladdermusinventering genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen för Prästgårdsgården på andra sidan Hindåsvägen. I denna inventering konstaterades det att det förekommer fladdermöss inom området. Med anledning av detta kan det antas att det även förekommer fladdermöss inom området för detaljplanen för Fjällastorp 3:6. För att minimera påverkan på fladdermöss är det viktigt att bevara och skydda trädriddarna inom området samt undvika stark och riktad belysning om dessa. Trädriddarna är i detaljplanen skyddade genom att de planläggs som allmän plats natur.

4.2 JORDBRUKSMARK

4.2.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Hela planområdet är idag jordbruksmark. Enligt miljöbalken 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast 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. Då marken tidigare har använts som åkermark anses jordbruksmarken vara brukningsvärd.



Jordbruksmark inom planområdet, sett från riksväg 40.

4.2.2 NYTT

Aktuellt planförslag innebär ianspråktagande av jordbruksmark. Gällande översiktsplan (antagen 2021) pekar ut området för bland annat bostadsbebyggelse samt grönområde och park, vilket planförslaget bedöms överensstämma med.

Det finns ett ökat behov av bostäder i västra delen av Bollebygds tätort. Det finns förslag på en ny överföringsledning från Bollebygd till Göteborg. Den dragning som Bollebygds kommun förordar går längs Hindåsvägen och ledningen läggs i så fall i direkt anslutning till planområdet,

och innebär ett starkt intresse av att förlägga nya bostäder inom planområdet och västra delen av tätorten.

4.2.3 KONSEKVENSER

Detaljplanen föreslår bostadsbyggnation på brukningsvärd jordbruksmark. Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast 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.

Med anledning av detta har en lokaliseringsutredning tagits fram inför granskningen av detaljplan. I denna utredning jämförs flera alternativa lokaliseringar av detaljplanens föreslagna exploatering med hjälp av ett antal utvärderingskriterier. Slutsatsen från utredningen är att fastigheten Fjällastorp 3:6 anses lämplig för bostadsbyggnation.

Sammanfattningsvis har samtliga områden längs Hindåsvägen fått överlag höga resultat i utvärderingen. Detta beror främst på goda markförhållanden, god infrastruktur och god koppling till övriga tätorten. I och med beslutade kommande utbyggnader av GC-väg och VA-försörjning så kan exploatering längs Hindåsvägen anses vara ett effektivt utnyttjande av infrastrukturen.

Hindåsvägen utgör vidare ett möjligt kollektivtrafikstråk. En utveckling av Fjällastorp 3:6 tillsammans med andra utvecklingsplaner längs Hindåsvägen bedöms ge långsiktiga fördelar för kommunen och regionen i jämförelse med en spridd, bilberoende bebyggelse.

Sammanfattningsvis bedöms de angelägna allmänna intressena för bostadsförsörjning och tätortsutveckling väga tyngre än att behålla jordbruksmarken inom fastigheten Fjällastorp 3:6.

För mer information se lokaliseringsutredning.

4.3 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena på platsen framgår i sin helhet av det geotekniska utlåtandet som upprättats inför samrådet och reviderades under början av 2024. Sammanfattningsvis är förutsättningarna för de geotekniska förhållandena på platsen goda.

4.3.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

En geoteknisk utredning genomfördes 2018 av Skanska Sverige Teknik. Utredningen reviderades med vissa förtydliganden under början av 2024. I utredningen framgår det att området lämpar sig väl för uppförande av bostäder med föreslagen utformning. Både stabilitetsförhållandena och grundläggningsförutsättningarna är bra. Det är möjligt att utföra uppfyllnader för att jämna markytan och minska nivåskillnaderna inom området. Om uppfyllnader inom området medför stora lokala nivåskillnader bör slänterna dock utformas i samråd med geotekniker.

Där vägar eller bostadshus placeras närmare vattendraget än ca 8 m rekommenderas att bäcken förses med erosionsskydd för att säkerställa att vattnet inte orsakar erosion som med tiden riskerar att underminera marken under eller intill hus eller vägar. Detta blir aktuellt tex där en gata korsar bäcken eller ifall en gång- och cykelväg placeras i anslutning till bäcken. Erosionsskydd kan utgöras av stenmaterial och/eller erosionsskyddande växtlighet med hjälp av exempelvis kokosnät beroende på vad som är önskvärt med tanke på estetik och miljövärden.

4.3.2 KONSEKVENSER

Belastningsbegränsning om 60 kPa har införts för kvartersmarken inom området. 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. Byggrätter och gator planläggs på ett större avstånd än 8 meter från bäcken för att undvika skador till följd av erosion.

4.4 BIOLOGISK MÅNGFALD

4.4.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Detaljplaneområdet är utpekat som ett landskapsobjekt av värde för biologisk mångfald. Ett antal äldre träd, odlingsrösen och stenmurar finns idag inom området.

4.4.2 NYTT

Hänsyn till odlingsröse, träd och stenmurarna tas genom att skyddsavstånd planläggs som natur.

4.4.3 KONSEKVENSER

Biotopskyddade områden och kulturbärande landskapselement minskar. Vidare minskar Livsmiljöer för odlingslandskapets arter. Odlingslandskap av liknande karaktär som den del som ianspråktagas till följd av denna detaljplan kvarstår i området. Genom en exploatering i form av främst fristående villor med tillhörande trädgårdar, samt en ordnad grönyta centralt i området anses den biologiska mångfalden öka i området.

4.5 REKREATION

4.5.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Då området idag är obebyggt finns inga ordnade rekreationsmöjligheter inom eller i direkt anslutning till planområdet. I planområdets närhet finns skogsområden och vid Bollebygdsskolan finns idrottsplaner och lekplats.

4.5.2 KONSEKVENSER

Det centrala grönstråket planläggs som allmän plats natur och kan nyttjas som ett rekreationsområde både för boende i området, men också från kringliggande områden.

4.6 LAGENLIGT SKYDDAD NATUR

4.6.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Inga riksintressen eller andra förordnanden gäller inom planområdet. Dike, odlingsröse och stenmurar inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet. Dispens från Länsstyrelsen krävs för ingrepp i dessa.

4.6.2 KONSEKVENSER

För att skydda de biotopskyddade objekten mot ingrepp har de planlagts som natur i denna detaljplan. Dagvatten kommer tillföras till befintligt dike. I samband med detta behöver det dikas ur och bli något djupare i planområdet nordöstra del. För detta ska dispens från det generella biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen.

4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

4.7.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

En dagvattenutredning har genomförts av Vatten och samhällsteknik AB (2023).

Idag avvattnas området främst genom ett dike, norr om området. Vattnet leds österut under Petaredsvägen i en befintlig trumma. Därifrån rinner vattnet i dike tills det mynnar ut i ån Nolån. Diket är ca 1 meter djupt, förutom vid nordöstra hörnet av området, där djupet har ökat till 2 meter mot omgivande marknivå. Det finns inga dikesföretag inom området.

Jordlagren som består av sand inom området bedöms vara relativt permeabla och området och intilliggande höjdparter avvattnas ner mot de lägre belägna delarna öster om detaljplaneområdet. Grundvattenytan inom området varierar därmed sannolikt över året och beror av mängden nederbörd. Det är rimligt att anta att det kan förekomma översvämning kring bäcken vid riklig nederbörd samt perioder då bäcken är torrlagd vid torrperioder. Vid den geotekniska markundersökningen installerades ett grundvattenrör i den östra delen av utredningsområdet. Vattennivån avlästes två veckor senare på nivån +82,3 meter över havet vilket är 0,6 meter under marknivån.

4.7.2 KONSEKVENSER

Ett dike planeras i områdets västra del för att omhänderta det dagvatten som tillrinner utifrån väster om planområdet. Mer centralt planeras även ett dagvattenstråk för att omhänderta dagvatten från områdets västra del. Stråken utformas med fördel så att viss flödesutjämning och reningseffekt uppstår, till exempel genom varierade former, vegetation och utjämningsytor.

Inom områdets östra del planeras en dagvattendamm för att omhänderta och utjämna flödet från östra delen inom planområdet. Blir medeldjupet i dammen mer än 0,2 meter bör den omgärdas av staket med hänsyn till säkerheten. För att minska belastningen av ledningarna inom området kan rent takvatten delvis hanteras med lokalt omhändertagande i form av infiltration på gräsytor.

4.8 STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

4.9 HUSHÅLLNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

I 3 kap. Miljöbalken (1998:808) finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

4.9.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Den befintliga miljön inom planområdet består uteslutande av öppen jordbruksmark. Kända naturvärden utgörs främst av diket i norr, odlingsröse och stenmurar. Planområdet omfattas inte av något strandskydd. Inom planområdet har även en fuktäng och vissa rödlistade arter identifierats.

4.9.2 KONSEKVENSER

Planförslaget tar hänsyn till biotopskyddade objekt i landskapet genom att hålla avstånd. Vidare har sånglärka identifierats i området. En artskyddsutredning har genomförts med hänsyn till detta. För mer information hänvisas till rubriken ”natur och vegetation”. I planområdets västra del pekades ett område ut som fuktäng i genomförd naturvärdesinventering. En kärlväxtinventering inom ytan som är utpekad som fuktäng genomfördes under vår/sommar 2023. I denna utredning bedömdes det inte som sannolikt att det i nuläget finns förhöjda naturvärden kopplat till kärlväxtfloran inom inventeringsområdet.

Vidare innebär ett genomförande av detaljplanen att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Med anledning av detta har en lokaliseringsutredning genomförts. För mer information se lokaliseringsutredning.

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på vattenområden då dagvatten planeras renas och fördröjas med hjälp av diken och dagvattendammar.

Utöver detta bedöms planförslaget inte innebära några ytterligare konsekvenser avseende hushållningsbestämmelserna i 3 kap. Miljöbalken.

4.10 MILJÖBEDÖMNING

Enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808) ska kommunen genomföra en undersökning för att ta ställning till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varvid en miljöbedömning kan bli aktuell. En sådan undersökning har gjorts inom ramen för detaljplanesområdet. Inom planområdet tillåts användning för bostäder, tekniska anläggningar, gångväg, gata och natur. Avsikten är att möjliggöra villabebyggelse i upp till två våningar och högsta nockhöjd regleras därför på plankartan, för att på så sätt begränsa påverkan på landskapsbilden. Vidare möjliggörs ett bredare grönstråk centralt i området för att bibehålla siktlinjer i landskapet men också för att utgöra spridningskorridor i landskapet. Fördröjning och rening av dagvatten regleras i plankartan. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras då planförslaget är förenligt med nu gällande översiktsplan samt att hänsyn tas till de olika identifierade värdena inom planområdet. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande daterat 2023-10-27 framfört att de delar kommunens bedömning.

Vidare bedöms planförslagets påverkan på området och dess omgivning vara begränsad, bortsett från ianspråktagandet av jordbruksmarken. En lokaliseringsutredning togs fram inför samråd och ytterligare en togs fram inför granskningen av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats med resultat av dessa.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i detaljplanen:

- Planförslagets ianspråktagande av jordbruksmark.
- Planförslagets påverkan på landskapsbild och kulturmiljö i dalgången.
- Planförslagets påverkan på fåglar och fladdermöss.

4.11 MILJÖKVALITETSNORMER

Idag finns det miljö kvalitetsnormer (MKN) för buller, luft och vatten. För att följa miljö kvalitetsnormerna ska detaljplanens reglering om markanvändning, allmänna platser, placering av byggrätter, reserverande av mark för nödvändiga dagvattenfunktioner och liknande tillsammans skapa förutsättningar för att MKN ska kunna följas. Om detaljplanens genomförande förväntas innebära att en miljö kvalitetsnorm inte följs får planen inte antas.

Recipienten inom planområdet är befintligt dike. Diket leder dagvattnet till ån Nolån. Nolån är en vattenförekomst och omfattas av miljö kvalitetsnormer avseende ekologisk och kemisk status. Beslutade miljö kvalitetsnormer (förvaltningscykel 2017–2021) är ”god ekologisk status 2033” och ”god kemisk ytvattenstatus” med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. För konnektivitet i vattendrag och morfologiskt tillstånd i vattendrag ges en tidsfrist för att uppnå god ekologisk status till 2027. Nolån uppnår ”otillfredsställande” ekologisk status på grund av morfologiska förändringar och otillfredsställande konnektivitet i vattendrag. Den kemiska statusen är ”uppnår ej god” på grund av bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Nuvarande belastning från jordbruksmark (näringsämnen, erosion, bekämpnings-medel) bedöms minska efter exploatering. Rening av dagvatten krävs dock innan det släpps till recipient, för att inte försämra möjligheten att uppnå god kemisk och ekologisk status. Tillkommande belastning är att förvänta av övriga ämnen efter exploatering. Om föreslagna dagvattenåtgärder som dagvattendammar och svackdiken inom planområdet genomförs bedöms dock påverkan begränsas så att Nolåns miljö kvalitetsnormer inte försämras. I och med ett minskat läckage från jordbruksmark kan en förbättring förväntas ske.

Grundvattenförekomsten under området består av sand- och grusförekomsten Bollebygd Norra (SE640179-130740). Förekomsten har god ekologisk status samt god kemisk status. Grundvattenrecipienten bedöms inte påverkas av framtida exploatering då reningen för ytvattnet sker med hjälp av föreslagna metoder. Dessutom kommer det ytvatten som tränger ner till grundvattnet renas ytterligare genom naturlig infiltration.

Ett genomförande av detaljplanen kommer sannolikt påverka miljö kvalitetsnormer för luft men bedömningen är att det inte kommer överskridas inom det aktuella området då bebyggelse planeras i relativt begränsad omfattning på ett stort avstånd från tätorten. I gällande översiktsplan anges det att risken för människors hälsa med hänsyn till miljö kvalitetsnormen för luft är liten under förutsättningen att riktlinjerna i översiktsplanen beaktas i den fortsatta planeringen. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens riktlinjer.

Planområdet påverkas av buller från Hindåsvägen men bebyggelsens placering gör att gällande riktvärden kan följas.

Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget innebära att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

4.12 SOCIALA PERSPEKTIV

Planområdet väntas uteslutande bebyggas med fristående villor och parhus. Till skillnad från intilliggande befintlig bebyggelse är avsikten att tillskapa bostäder med mindre tomter, vilket troligen genererar boende från andra samhällsgrupper. I ett större sammanhang kan området

komplettera det pågående planarbetet för det angränsande området Prästgårdsgärdet, där bland annat radhus och flerbostadshus föreslås. Ett genomförande av planförslaget hade blivit ett tillskott till bostadsbeståndet i Bollebygds kommun och skulle öka möjligheten till sociala kontakter i området. Detta särskilt när området ses i ett sammanhang tillsammans med bostadsområdet i väst samt tillkommande bostäder inom detaljplanen för Prästgårdsgärdet. Tillsammans har områdena potential att knyta samman befintlig bebyggelse i väst med Bollebygds tätort. Vidare skulle det förbättra underlaget för kollektivtrafiken och kommersiell service.

4.13 MÖTESPLATSER

Det planläggs inte för några ordnade mötesplatser inom planområdet. Det centrala grönstråket kan nyttjas för rekreation för boende i och i anslutning till området.

4.14 TILLGÄNGLIGHET

Gatorna i området planeras så att de är tillgängliga för personer med begränsad rörlighetsförmåga. Parkering sker inom den egna fastigheten i anslutning till bostaden.

4.15 TRYGGHET

Området planeras som ett bostadsområde med bostäder i form av friliggande villor och parhus. Det är öppna områden med bostäder nära gata vilket bidrar till upplevd trygghet kvällstid.

Grönstråket är en bilfri zon och utgör därför en lugn och säker miljö där både barn och vuxna kan vistas och umgås.

4.16 BARN OCH UNGA

Grundskola och förskola är beläget ca 800 meter sydost om planområdet. I dagsläget når inte kommunens gång- och cykelnät ut till planområdet, vilket gör fotgängare, cyklister och bilister får dela på Hindåsvägen. Den nya cykelvägen längs Hindåsvägen ner till Bollebygdskolan som Trafikverket planerar, bedöms kunna få en påbörjad byggnation under 2028. Med den utbyggnaden blir det säkert för gående och cyklister att röra sig längs Hindåsvägen.

Det större grönstråket i området avses kunna nyttjas för både rekreation och lek. Här kan barn och unga vistas i en trygg miljö utan risker förknippat med trafik.

Detaljplanen syftar uteslutande till att möjliggöra bostadsbyggnation i form av villor och parhus vilket i sig inte anses gynna ungas möjligheter att komma in på bostadsmarknaden. I nära anslutning till planområdet pågår arbetet med detaljplan för Prästgårdsgärdet där bland annat flerbostadshus, kedjehus och radhus möjliggörs. Tillsammans skapar dessa områden ett varierat bostadsbestånd.

4.17 JÄMLIKHET

Med avseende på jämlikhet bör förslaget ses i ett större sammanhang, återigen tillsammans med detaljplanen för Prästgårdsgärdet. Bedömningen är att dessa områden tillsammans skapar ett varierat bostadsutbud, med möjligheter för olika samhällsgrupper att bosätta sig i området.

5 HÄLSA OCH SÄKERHET

5.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Det finns inga större vattendrag eller sjöar i planområdets närhet. En yta runt diket i norr planläggs som natur för att säkerställa att bebyggelse inte tillkommer på ytor som kan översvämmas.

5.2 RISK FÖR EROSION

5.2.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Den geotekniska utredningen (Skanska Sverige Teknik 2018) visar på erosionsrisk för diket i norr.

5.2.2 KONSEKVENSER

Utredningen rekommenderar att bebyggelse och vägar förläggs på ett avstånd om minst 8 meter från diket för att undvika att eventuell erosion på sikt underminerar marken i anslutning till bebyggelse och vägar. Detaljplanen möjliggör ingen bebyggelse närmare än 8 meter från diket.

5.3 RISK FÖR SKRED

5.3.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Den geotekniska utredningen visar inte på några skredrisker.

5.3.2 KONSEKVENSER

Inga skyddsåtgärder anses vara nödvändiga.

5.4 RISK FÖR RAS

5.4.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgörs av öppen konstant sluttande åkermark (ca 6%) och inga risker för ras bedöms föreligga.

5.4.2 KONSEKVENSER

Inga åtgärder kopplat till risk för ras anses vara nödvändiga.

5.5 TRAFIKBULLER

5.5.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är beläget i anslutning till Hindåsvägen som utgör infart till Bollebygds tätort.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

Skyfallsavrinningen fungerar väl även om vissa mindre vattenansamlingar konstateras, dessa beaktas i fortsatt arbete med detaljprojektering.



Kartan visar situationen i planområdet vid ett framtida skyfall.

5.7 FÖRORENAD MARK OCH RADON

Ingen radonmätning har utförts. Området är enligt Bollebygd kommuns översiktliga markradonkartering klassat som låg till normalriskområde. Det är byggherrens uppgift att tillse att varje konstruktion uppförs på sådant sätt att gränsvärdena för radon inte överskrids. Grundläggning bör som regel utföras som minst radonskyddat. Efter samrådet genomfördes historisk inventering där förorening inte gick att utesluta. Därefter genomföres en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten. Utredningarna genomfördes med hänsyn till tidigare släckningsarbete av en brand på en av de angränsande fastigheterna samt med hänsyn till tidigare eventuellt brukande av pesticider (växtskyddsmedel) inom fastigheten.



Fastighet där brand inträffat (röd linje) och ungefärligt läge för släckinsats (orange punkt).



Punkter där provtagning genomförts.

Vid jämförelse med tillämplbara riktvärden har nu utförd miljöteknisk markundersökning inte påvisat några förhöjda halter av analyserade ämnen. Dock har spår av PFAS påträffats i två jordprover. Påvisad PFAS-förening har i en av punkterna avgränsats i djupled då jordprov mellan 0,5-1 meters djup inte påvisar några halter av PFAS över laboratoriets rapporteringsgräns. Spår av PFAS har även påvisats i ett av grundvattenrören. Samtliga uppmätta halter av PFAS underskrider SGI:s preliminära riktvärden för både jord och grundvatten. Vidare underskrider påvisad PFAS-halt i grundvattnet Livsmedelsverkets riktvärde för dricksvatten.

I två jordprover har spår av dioxiner och furaner påträffats i halter över laboratoriets rapporteringsgräns. Påträffade halter ligger dock långt under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Påvisad dioxinhalt har i en av punkterna avgränsats i djupled då jordprov mellan 0,5–1 meters djup inte påvisar några halter över laboratoriets rapporteringsgräns.

Då endast låga halter av PFAS samt dioxiner påvisats är det svårt att bedöma om påvisade föroreningshalter härrör från den eventuella släckinsatsen med brandskum eller om det är från andra källor, som exempelvis atmosfärisk deposition. Med tanke på att branden ägde rum 2010 har troligen majoriteten av den eventuella PFAS-föreningen från brandskummet redan hunnit spridas långväga förbi undersökningsområdet.

Utifrån resultat från nu utförd översiktlig miljöteknisk markundersökning görs bedömningen att det inte föreligger någon oacceptabel hälso- eller miljörisk med planerad markanvändning. Grundligare undersökning rekommenderas inför genomförandet av detaljplanen.

5.8 RISK FÖR BRAND

5.8.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Bollebygds brandstation är belägen ca 1,8 kilometer öster om planområdet. För planområdet gäller alternativsystem för brandvattenförsörjning vilket innebär att räddningstjänstens

tankfordon ska ha tillgång till en brandpost inom ca 1000 meters köravstånd från föreslagen bebyggelses yttre gräns.

5.8.2 KONSEKVENSER

Närmsta brandpost är idag belägen ca 1,1 kilometer från bebyggelsens yttre gräns. Flödet i denna brandpost är 1120 liter/minut. Räddningstjänsten har i sitt samrådsyttrande meddelat att föreslagen lösning är godkänd. Inga vidare åtgärder bedöms vara nödvändiga.



Avstånd från närmsta brandpost

5.9 SLÄCKVATTEN

5.9.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Diket i den norra delen av planområdet leder i sin förlängning till Nolån vilket gör att det blir viktigt att säkerställa att förorenat släckvatten inte når ut i diket.

5.9.2 KONSEKVENSER

Dagvattendam kan förses med avstängningsbar ventil för att förhindra att förorenat släckvatten når recipienten. För diket som inte är anslutet till dammen är det enligt räddningstjänsten möjligt att lägga ut en läns för att hindra vattenflödet.

5.10 HÄSTGÅRD

Väster om planområdet finns idag en hästgård. Allergenerna sprids främst inom 50–100 meter från platsen där hästarna vistas enligt Boverket. Kommunen bedömer att det främst är stall och gödselstack som utgör problem när det kommer till allergener.

Ett exempel på hantering av djurhållning i anslutning till planerad bebyggelse är detaljplanen för Brämhult 11:1 m.fl. i Borås. 2019 genomfördes en utredning av hästallergen och lukt från en angränsande hästgård till planerad bebyggelse. I denna utredning konstateras att mängden hästallergen som är rimligt att utgå från för att säkerställa att hästallergiker i allmänhet inte påverkas annat än helt tillfälligt är $2\text{U}/\text{m}^3$. För detta krävs ett avstånd på cirka 75 meter från stallet. Beteshagar gav inget utslag i mätningarna av hästallergener.

Hästgården som angränsade till detaljplanen för Brämhult 11:1 m.fl. hade 14 hästar, hästgården som gränsar till aktuellt planförslag kan efter platsbesök konstateras ha betydligt färre hästar. Detta bör rimligtvis minska mängden allergener i luften. Mellan stall och gödselstack och närmsta planerade kvartersmark är det ca 75 meter och hästgården bedöms inte utgöra något hinder för tänkt exploatering. Det är endast beteshage och paddock som angränsar till aktuellt planområde. Mellan dessa områden och planområdet finns idag en träddridå som bedöms minska hästgårdens påverkan på planområdet.



Stallbyggnad och gödselstack.



Hage och paddock.

5.11 ÖVRIG RISK

5.11.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Avstånd till transportled för farligt gods är längre än Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd på 150 meter.

En drivmedelstation ligger cirka 400 meter sydost om planområdet. I ”Bättre plats för arbete” (Boverkets allmänna råd 1995:5) anges 100 meter som rekommenderat avstånd mellan bostäder och drivmedelsförsäljning, och används ofta som riktvärde. Det rekommenderade avståndet är dock inte enbart motiverat av ökande risker utan också av risk för störningar så som lukt- och ljusstörningar.

5.11.2 KONSEKVENSER

Då avståndet till transportled för farligt gods och drivmedelstation är större än de riktvärden riskhanteringsavstånd som finns, föreligger inget behov för vidare åtgärder.

6 RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen påverkas av planförslaget.

7 KOMMUNALA, REGIONALA OCH NATIONELLA PLANERINGSUNDERLAG

7.1 KOMMUNALA

7.1.1 KUNSKAPS- OCH PLANERINGSUNDERLAG FÖR NOLÅNS DALGÅNG, BOLLEBYGD

Nolåns dalgång bedöms ha värden utifrån flera olika aspekter. Bollebygds kommun är i ett skede där ställningstaganden behöver göras om områdets framtida utveckling samt markanvändning av oexploaterad mark. Syftet med Kunskaps- och planeringsunderlag för Nolåns dalgång är att ge en helhetsbild och en större förståelse för de värden som finns i Nolåns dalgång med dess omgivning lokalt och regionalt.

I slutet av rapporten presenteras tre olika utbyggnadsscenarier ut, däribland ”Bygga i dalen” som är det som görs i och med denna detaljplan. Här framgår bland annat att lägre bebyggelse (upp till 3 våningar) inte bedöms påverka vyerna i landskapet nämnvärt då det framför allt är de omgivande bergen som definierar landskapsrummet. Dock kan ny bebyggelse på åkermarken innebära att den äldre jordbruksbebyggelsen tappar sitt sammanhang. Vidare bedöms en utbyggnad i dalen innebära förbättrade förutsättningar för att knyta ihop den västra och östra delen av dalen med varandra.

7.1.2 DETALJPLAN

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Direkt söder om planområdet pågår arbetet med framtagandet av detaljplan för Prästgårdsgärdet.

7.1.3 PLANUPPDRAG

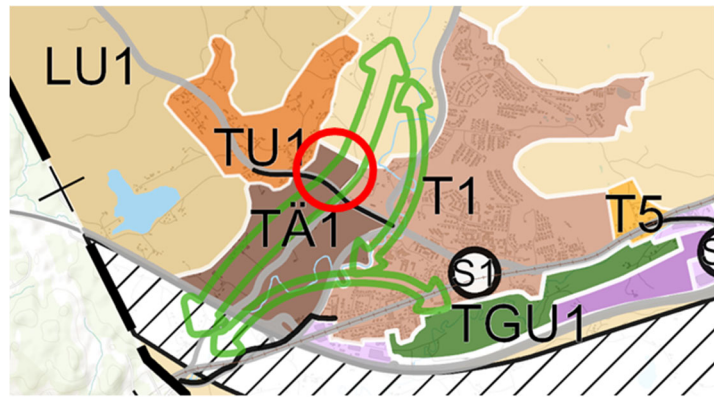
Kommunstyrelsen gav 2015-08-31 § 116 byggnads- och miljönämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Fjällastorp 3:6, Bollebygds kyrkby 1:28 och del av Bollebygds Prästgård 1:1. Detaljplanen pausades innan samrådet i väntan på bland annat ny översiktsplan. I samband med antagandet av den nya översiktsplanen (2022-03-24) upphävdes planprogrammet för Kullaområdet i sin helhet, och aktuellt planuppdrag fick ett förnyat beslut om att genomföras genom exploatörssamverkan. Exploatören för fastigheten Bollebygds Kyrkby 1:65 valde sedan att pausa arbetet, vilket ledde till att ärendet delades upp. Denna detaljplan avser numera endast fastigheten Fjällastorp 3:6.

7.1.4 GRUNDKARTA

Grundkartan som används som underlag till plankartan är upprättad av Sweco Sverige AB den 2024-08-21. Framställningsmetoden är digital registerkarta, kommunens primärkarta samt nymätning. Plansystem är SWEREF 99 13 30 och höjdsystem är RH2000.

7.1.5 ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan (antagen av Kommunfullmäktige, 2022-03-24) pekas planområdet till största del ut som "Mångfunktionell bebyggelse". Den större användningsytan (Kullaområdet) som planområdet ingår i pekats ut som lämplig för framför allt bostadsbebyggelse med möjlighet att rymma ca 500 bostäder. Vidare ingår planområdet i användningen "Grönområde och park" som är ett viktigt område ur både natur- och rekreationsperspektiv. Det läggs vikt vid att bevara ett visuellt öppet landskapsrum med höga krav på bebyggelse för att upprätthålla detta. I planområdets norra del, norr om diket, planeras det för fyra bostäder. Denna del av planområdet är i översiktsplanen utpekad som landsbygd och endast mindre kompletterande bebyggelse som tar hänsyn till landskapet bör tillåtas. Fyra bostäder i anslutning till befintlig väg och bostäder bedöms vara en mindre komplettering.



Gällande översiktsplan. Planområdet markerat med röd cirkel.

Kullaområdet ligger inom ett område med jordbruksmark som har höga upplevelse- och skönhetsvärden. Inom området finns höga kulturella värden som till stor del utgörs av landskapsbilden i den öppna dalgången, vilket i sin tur är knutet till jordbruksmarken. Vidare innehåller området miljömässigt viktiga element som måste beaktas. En utbyggnad kräver att utformningen sker i harmoni med dessa värden. Utformningen av området i stort, vad som bebyggs och vad som lämnas obebyggt, kräver stor omsorg för att upprätthålla ett öppet landskapsrum i dalgångens riktning. Det är viktigt att det vid planeringen av byggnation i områdena Kulla och Fjällastorp tas stor hänsyn till områdets samlade kultur- och landskapsbildsvärden, såsom långa siktlinjer och landmärken.

En utveckling av området bedöms vidare i översiktsplanen innebära relativt låga genomförandekostnader då infrastrukturen till stor del redan är utbyggd i området.

Planförslaget bedöms i sin helhet vara förenligt med översiktsplanen.

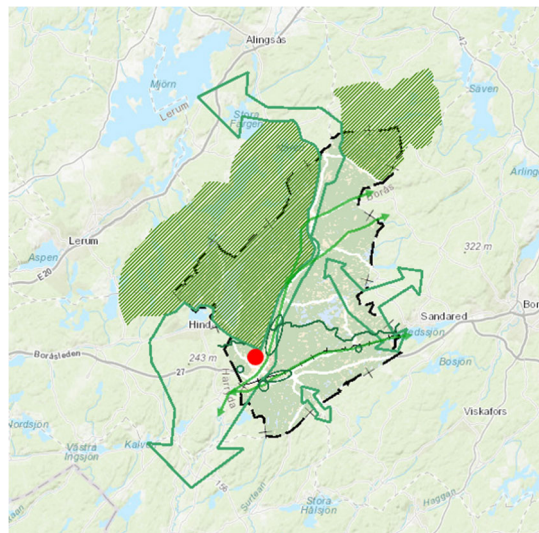
7.2 REGIONALA

7.2.1 REGIONAL HANDLINGSPLAN FÖR GRÖN INFRASTRUKTUR

Västra götalandregionen har en aktuell handlingsplan för grön infrastruktur som ska beaktas vid samhällsplanering, tillståndsprövning, riktade naturvårdsinsatser eller vid pågående brukande av mark- och vattenområden. Handlingsplanen innebär ett ökat fokus på att utveckla en fungerande grön infrastruktur i regionens land-, vatten- och havsområden och kan även fungera som ett kunskapsunderlag vid detaljplanering.

Kommunens arbete med grön infrastruktur hanteras till stor del i översiktsplanen. Aktuellt planområde ingår i ett större viktigt regionalt samband för natur. Området som är utpekade för detta samband baseras på värdestrakter för skyddsvärda träd och ek, och i norr och sydväst för våtmarker som är särskilt viktiga för biologisk mångfald och ökad stabilitet hos ekosystemen, ekosystemtjänster som är viktiga för bland annat skog, odlingslandskap och klimatanpassning.

Det tydliga och omfattande grönområdet som löper genom planområdets centrala delar innebär att sambandet bibehålls.



Grön kontur med pilar utgör det utpekade regionala sambandet för natur, röd prick är ungefärlig lokalisering av planområdet.

7.3 NATIONELLA

7.3.1 MILJÖMÅL

Sveriges miljömål fungerar som riktmärken för miljöarbetet i Sverige. Målen visar vägen mot en hållbar utveckling och utgör den miljömässiga dimensionen av Agenda 2030. Sveriges miljömål består av ett övergripande generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt flera etappmål. Kommunen ska aktivt arbeta för att eftersträva miljömålen på alla nivåer i planeringsprocessen, så även i detaljplanearbetet.

De sex mål som bedöms vara relevanta för planen är markerade med **fet** stil. På övriga miljömål bedöms planen ha ingen eller mycket begränsad påverkan.

- **Begränsad klimatpåverkan**
- **Frisk luft**
- Bara naturlig försurning
- Giftfri miljö
- Skyddande ozonskikt
- Säker strålmiljö
- Ingen övergödning
- **Levande sjöar och vattendrag**
- Grundvatten av god kvalitet
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Myllrande våtmarker
- Levande skogar
- **Ett rikt odlingslandskap**

- Storslagen fjällmiljö
- **God bebyggd miljö**
- **Ett rikt växt- och djurliv.**

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

Begränsad klimatpåverkan

Transporter är en betydande källa till utsläpp av växthusgaser. Eftersom området idag är obebyggt kommer det alstra mer biltrafik som är en stor källa till luftföroreningar. För att minska vägtrafiken måste det finnas alternativ till att använda bilen. En förtätning av bostäder i området kan medföra en förbättrad kollektivtrafik från Hindåsvägen vilket gör det enklare att välja ett hållbart resande. Läget intill befintlig tätort ger även möjlighet för att cykla eller gå till målpunkter inom orten samt till buss- och tågpendling bland annat genom planerad utbyggnad av gång- och cykelnätet längs Hindåsvägen.

Frisk luft

Vägtrafik är en stor källa till luftföroreningar, framför allt i tätorter. Den tillkommande biltrafiken till och från området bedöms innebära en marginell påverkan på luftkvaliteten i området. Bostadsområdets placering med närhet till centrala Bollebygd, innebär goda möjligheter till hållbara transporter i form av gång- och cykeltrafik, samt buss- och tågpendling till andra orter.

Levande sjöar och vattendrag

Idag är befintliga kringliggande fastigheter anslutna till enskilda avlopp vilket påverkar/belastar recipienten. Planområdet kommer efter planläggning att ingå i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten renas och fördröjs inom planområdet och skyddsavstånd till befintlig bäck har tagits.

Ett rikt odlingslandskap

Målet bedöms missgynnas då hela området består av åkermark som kommer att bebyggas. Avstånd mellan föreslagen bebyggelse och biotopsskyddade områden/objekt har tagits med ytor planlagda som natur eller park. Viss påverkan på befintligt dike kommer vara nödvändig för dagvattenhanteringen. För detta ska dispens från det generella biotopsskyddet sökas hos länsstyrelsen. Ett större grönområde planeras centralt i planområdet för att säkerställa siktlinjer längs dalgången, men också för att utgöra grönkoppling för djur- och växtliv i syd - nordlig riktning. Med hänsyn till att planförslaget berör brukningsvärd jordbruksmark har en lokaliseringstudering tagits fram. För mer information se lokaliseringstudering (Norconsult, 2024-06-17).

Ett rikt växt- och djurliv

Hela området som kommer att bebyggas består av åkermark. Biotopskyddade områden och kulturbärande landskapselement ska i största möjliga mån bevaras men kan komma att påverkas av planförslaget. Hela området ses som ett landskapsobjekt där flera värdeelement och naturobjekt tillsammans har betydelse för fågelfaunan och fladdermöss i området. Fuktängen i planområdets nordvästra del kan enligt utförd naturvärdesinventering vara viktig för insektslivet i området. Fuktängen föreslås bebyggas i denna detaljplan, vilket kan innebära en negativ påverkan på detta mål.

God bebyggd miljö

Bostadsområdets placering ökar möjligheten till mer hållbara transporter i form av gång- och cykeltrafik, samt buss- och tågpendling till andra orter. Genom att säkerställa grönstråket centralt i planområdet bedöms den regionala miljön gynnas. Vidare planeras det för en ny gång- och cykelväg utmed Hindåsvägen. Detta regleras inte av denna detaljplan, men genomförs utbyggnaden av gång- och cykelnätet i kommunen kommer det gynna mjuka trafikanter då de får en tryggare resväg till centrala Bollebygd.

8 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Nedan följer de bestämmelser som nyttjats i plankartan samt motiv till dessa.

8.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA	Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgången till området, dels genom ny in- och utfart, men också genom lokalgator.
GCVÄG - Gångväg	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en väst-östlig koppling genom området. På så sätt förenklas de boendes tillgång till det centrala grönområdet, vidare möjliggörs en framtida koppling för fotgängare till området öster om planområdet.
NATUR	Syftet med bestämmelsen är bland annat att säkra ett större grönområde centralt i planområdet. Grönområdet säkrar djur och vegetations spridning i dalgången, men kan också användas rekreativt. Vidare säkrar grönsläppet siktlinjer i dalgången. Vidare används användningen för att skydda stenmurar och befintligt dike. Marken föreslås få kommunalt huvudmannaskap och därmed lösas in till kommunen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

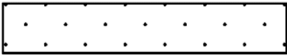
B – Bostäder:	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av fristående villor, par-, rad- och kedjehus i närheten av centrala Bollebygd.
E₁ - Pumpstation	Bestämmelse syftar till att möjliggöra en pumpstation.
E₂ - Transformatorstation	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en transformatorstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

mur₁ – Stenmur ska bevaras.	Syftet med bestämmelsen är att skydda befintlig stenmur.
dike₁ – Dike ska bevaras. Tillkommande dagvattensystem får anslutas till diket.	Syftet med bestämmelsen är att skydda och bevara befintligt dike. Viss påverkan kommer vara nödvändig för dagvattenhanteringen i området.

dike₂ – dagvattendike	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra anläggandet av dagvattendiken inom området som möjliggör avledning, rening och fördröjning av dagvatten.
dike₃ – Dagvattendike som får överbyggas med passager för gång- och cykeltrafikanter	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa placering av dagvattendike som det är tillåtet att överbygga med gång- och cykelväg för att säkerställa kopplingar i väst-östlig riktning.
damm₁ – Damm för hantering av dagvatten.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra dagvattendamm för fördröjning och rening av dagvatten inom området.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

 Marken får inte förses med byggnad	Syftet med bestämmelsen är dels att säkerställa att inga byggnader uppförs inom området som är avsatt för lekplats och dels för att säkerställa öppna stråk mellan bostadsområdet och allmän plats.
d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 550 m²	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa större fastigheter mot befintliga bostadsfastigheter för att säkerställa siktlinjer i väst-östlig riktning.
h₁ – Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter och för komplementbyggnad, garage och carport 4 meter.	Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnaders höjder för att begränsa påverkan på siktlinjerna i dalgången, påverkan på landskapsbilden och omgivande kulturmiljöer.
h₂ – Högsta nockhöjd är 4 meter	Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på tekniska anläggningar inom området.
n₁ – Marken ska vara genomsläpplig.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken inom ytan för lekplats är genomsläpplig samt att undvika att området förses med onaturlig markbeläggning som skulle innebära negativ påverkan på omgivningen.
g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning för gångväg.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa gångpassager för gena vägar till grönområde samt kollektivtrafik.
g₂ – Markreservat för gemensamhetsanläggning för lekplats.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en lekplats som sköts av gemensamhetsanläggning.

p₁ – Garage/carport ska placeras med portgavel minst 6 meter från gata.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa möjligheten att uppfylla kraven i gällande parkeringsnorm så att gästparkering är möjlig framför garage/carport. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa att garage och carportar inte dominerar gatubilden.
p₂ – Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen tillkommer på vad som anses vara lämpliga avstånd ifrån varandra med hänsyn till framtida tomtbildningar. Om det i framtiden blir aktuellt med rad-, par- eller kedjehus så möjliggör bestämmelsen även att byggnader sammanbyggs över fastighetsgräns.
o₁ – Takets lutning ska vara mellan 22 och 38 grader. Takkupor får ha avvikande vinkel.	Syftet med bestämmelsen är att anpassa den planerade bebyggelsen till dess omgivning.
f₁ – Takmaterial ska ha matt ytstruktur. Tak ska utföras med tegelröda takpannor, plåt eller vegetation. Solpanel på tak tillåts.	Syftet med bestämmelsen är att anpassa den planerade bebyggelsen till dess omgivning.
f₂ – Fasad ska utföras med träpanel i rött eller jordfärg med minsta svarthet 40 enligt NCS.	Syftet med bestämmelsen är att anpassa den planerade bebyggelsen till dess omgivning. Att svartheten enligt NCS regleras till minst 40 görs för att undvika allt för ljusa fasader som riskerar att kontrastera landskapet allt för kraftigt.
f₃ – Sockel som överstiger 0,5 meters höjd ska täckas av träfasaden.	Syftet med bestämmelsen är att minska uttrycket från byggnadens sockel.
f₄ – Takkupor får uppföras till högst 1/3 av fasadens längd.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att takkupor inte uppförs i större utsträckning än det som anses lämpligt.
f₅ – Fasad ska utföras i grönt eller jordfärg med minsta svarthet 40 enligt NCS.	Syftet med bestämmelsen är att minska intrycket av transformatorstationen samtidigt som den till sin utformning anpassas till övrig bebyggelse i området.

b₁ – Marken får inte belastas med mer än 60 kPa	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken inte belastas mer än den klarar ur stabilitetssynpunkt.
e₁ – Största byggnadsarea inklusive komplementbyggnader per fastighet är 150 m²	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader uppförs i lämplig storlek samtidigt som tillräcklig friyta på den egna tomten säkerställs.
e₂ – Största byggnadsarea är 45 m²	Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadsarean på transformatorstation.
a₁ – Startbesked får inte ges för byggnad eller åtgärd förrän det visats att b₁ är uppfyllt.	Syftet med bestämmelsen är att begränsning beträffande markbelastning är uppfyllt innan startbesked ges.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Staket, mur och plank eller motsvarande får vara högst 1,5 meter i höjd över marknivå. Över 1,5 meter ska de utformas som mur i kombination med häck.	Syftet med bestämmelsen är att avskärmande konstruktioner inte påverkar områdets utformning i för stor utsträckning.
Stödmurar över 0,5 meter ska utföras som naturstenmur eller gabion med natursten. Slänter ska utformas naturlika.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att nödvändiga stödmurar till sitt uttryck anpassas till omgivningen. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa att slänter anpassas till landskapet.
Byggnader och uteplatser ska placeras och utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller klaras.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader och uteplatser utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller klaras. Vidare syftar bestämmelsen till att fungera över tid i takt med att eventuella riktvärden ändras.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft	Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.
---	---

9 TEKNISK FÖRSÖRJNING

9.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Masshantering kommer vara nödvändig inom planområdet för att kunna säkerställa dagvatten- och skyfallshanteringen, men också för att få lämpliga lutningar på gator och tomter. Det finns inga markhöjder angivna i plankartan, då dessa behöver projekteras mer noggrant i nästkommande skede. Inom planområdet föreslås dagvatten- och skyfallshantering ske genom anläggandet av bland annat diken och en damm.

9.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

I plankartan finns allmän platsmark i form av natur, gator och gångvägar. Inom naturmarken behöver dagvattenhantering anläggas i form av dammar och diken.

Utbyggnad av allmän platsmark utförs av kommunen och bekostas av exploatören genom erläggande av exploateringsbidrag.

9.3 VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet kommer efter planläggning att ingå i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

VA-ledningar inom området förläggs framför allt i gatorna. Utredning pågår för en framtida överföringsledning för vatten och avlopp längs Hindåsvägen. Avsikten är att anslutning för vatten och avlopp sker till denna ledning. Ett släpp i bebyggelsen föreslås för att möjliggöra ledningsdragning norr om planområdet.

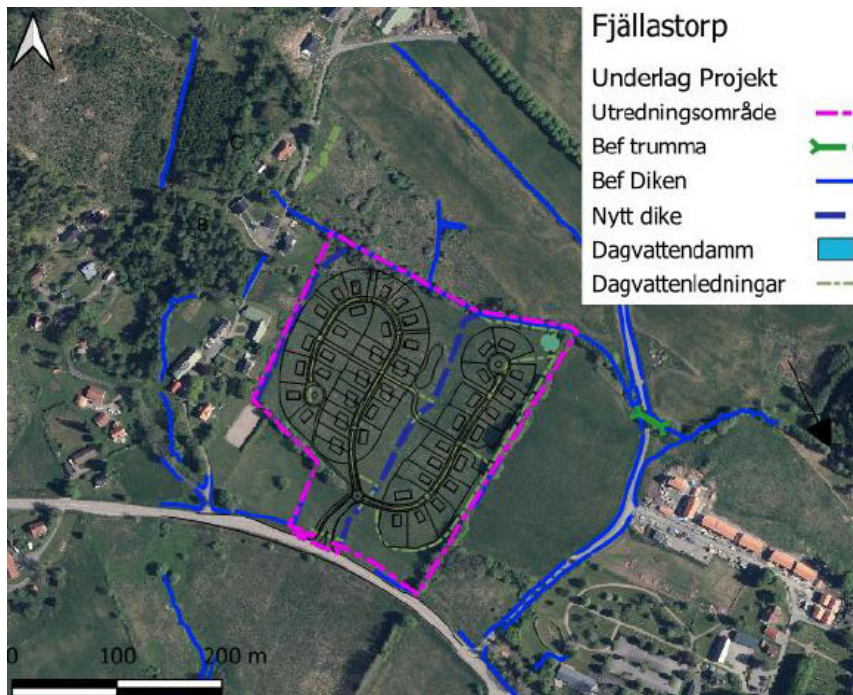
Med en beräkning på 3 personekvivalenter per hus genererar planförslaget cirka 150 tillkommande personekvivalenter som reningsverket ska serva. Idag nyttjas reningsverket av cirka 4000 personer och gällande tillstånd medger upp till 6000 personer vilket innebär att detaljplanen ryms inom nu gällande tillstånd. Gällande tillstånd kommer dock hinna löpa ut innan detaljplanen hunnit genomföras vilket innebär att tillkommande bostäder kommer behöva rymmas inom nytt tillstånd för reningsverket. Bedömningen har gjorts tillsammans med VA- och gatuenheten att tillkommande antal invånare till följd av planförslaget inte riskerar att överskrida framtida tillstånd.

9.4 DAGVATTEN

9.4.1 DAGVATTENUTREDNING

En dagvattenutredning har genomförts av Vatten och samhällsteknik AB (2023, reviderad 2024). Idag avvattnas området främst genom ett dike, norr om området. Vattnet leds österut under Petaredsvägen i en befintlig trumma. Därifrån rinner vattnet i dike tills det mynnar ut i ån Nolån. Diket är ca 1 meter djupt, förutom vid nordöstra hörnet av området, där djupet har ökat till 2 meter mot omgivande marknivå. Det finns inga dikesföretag inom området.

Området planeras för bostäder och ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Ledningsnät kommer att avleda dagvatten från lokalgator och bebyggelse till nytt dikesstråk och damm, som visas övergripande i bilden nedan.



Kartan visar föreslagen dagvattenhantering.

Ett dike planeras i områdets västra del för att omhänderta det dagvatten som tillrinner utifrån väster om planområdet. Mer centralt planeras även ett dagvattenstråk för att omhänderta dagvatten från områdets västra del. Stråken utformas med fördel så att viss flödesutjämning och reningseffekt uppstår, till exempel genom varierade former, vegetation och utjämningsytor.



Principsektion för centralt dikesstråk

Inom områdets östra del planeras en dagvattendamm för att omhänderta och utjämna flödet från östra delen inom planområdet. För att minska belastningen av ledningarna inom området kan rent takvatten delvis hanteras med lokalt omhändertagande i form av infiltration på gräsytor.

För att hindra yt- eller dagvatten att rinna in mot byggnader måste marken ha en bra lutning från byggnaden. En lagom lutning är 1:20 och bör sträcka sig ca tre meter ut från byggnaden. Därefter kan en flackare lutning på mellan 1:50 och 1:100 användas. Ligger byggnaden i en sluttning så är det viktigt att komma ihåg att även marken på uppströms sida bör ges en lutning ut från byggnaden.

Dammarna bör utformas så att sedimentation av även fina partiklar kan ske. Vid inloppet bör en djupare zon anläggas för sedimentation av grova partiklar. För att uppnå rening av löst fosfor och andra lösta ämnen bör dammarna även ha grunda, våtmarksliknande delar med lämplig växlighet. Blir medeldjupet i dammen mer än 0,2 meter bör den omgärdas av staket med hänsyn till säkerheten.

Samtligt dagvatten kommer efter rening och fördröjning ledas till befintligt dike. Detta dike kommer behöva dikas ur och bli något djupare i planområdets nordöstra del. För detta ska dispens från det generella biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen.

Vidare bedöms Trafikverkets diken att få minskat tillflöde av vatten då exploateringen dagvattenhantering kommer avleda dagvattenhanteringen mot det befintliga dikessträket i områdets norra del.

9.5 VÄRME

Det är inte möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet. Befintlig bebyggelse i närområdet har enskilda uppvärmningslösningar vilket även föreslås för nybyggnationen i planområdet.

Kommunen förordar uppvärmning med icke fossila bränslen.

9.6 EL, TELE OCH FIBER

Nya el- och fiberledningar ska anläggas för att tillgodose planområdets behov av el, telefoni och bredband. Ledningar förläggs i de allmänna gatorna inom området.

9.7 AVFALLSHANTERING

Närmaste återvinningsstation finns i centrum, cirka 1 km från planområdet. Miljöstation finns vid Råssa, öster om Bollebygds tätort. Avfall ska hanteras i enlighet med Bollebygds kommuns renhållningsordning. Förslaget har tagit hänsyn till framtida fastighetsnära insamling, där fler fraktioner ska sorteras ut inom den egna fastigheten, genom att säkerställa att yta för avfallsbehållare finns.

10 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandedelen redovisar de fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

10.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Inom planområdet finns fastigheterna Fjällastorp 3:6 och Flässjum 3:99. Fjällastorp 3:6 ägs av exploatören och Flässjum 3:99 ägs av kommunen.

Planområdet omfattas inte av några befintliga fastighetsindelningsbestämmelser eller tomtindelningsplaner.

10.1.1 SKYLDIGHET OCH RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift samt underhåll. Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Kommunen ska lösa in allmän plats, GATA, ca 5 100 kvm och GC-VÄG, ca 800 kvm och allmän plats, NATUR, ca 23 600 kvm av Fjällastorp 3:6. Delarna föreslås överföras till kommunens fastighet Flässjum 3:99 alternativt att det utgör en egen fastighet. Exploatören bekostar förrättningen för dessa delar.

10.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

10.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Genomförandet av detaljplanen medför att befintliga fastighetsgränser behöver förändras. Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen, vilket bland annat innebär att fastighetsbildning av allmän plats ska ske enligt ovan.

Kvartersmarken inom detaljplanen kan bilda en eller flera fastigheter.

10.2.2 RÄTTIGHETER

Det finns ett befintligt vägservitut om 5 meters bredd till förmån för Fjällastorp 3:6 som belastar Fjällastorp 3:10 samt Fjällastorp 2:26 och fram till allmän väg. Nybildade fastigheter behöver inte ta del av denna rättighet eftersom de kan nyttja ny kommunal gata till allmän väg.

Inom områden som på plankartan markerats med E₁ och E₂ kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt. Alternativt överläts ytor markerade med E till kommunen.

10.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören får utgifter för planläggning, bygglov, förrätningskostnader, exploateringsbidrag för utförande av allmän platsmark, anslutningsavgifter, masshantering inklusive erforderliga tillstånd, geotekniska åtgärder, eventuella åtgärder för biotopskydd samt dispensansökan och byggnation inom kvartersmarken.

Kommunen får inkomster i form av anläggningsavgifter enligt gällande va-taxa. Kommunen kommer få kostnader i form av förrätningskostnader, utöver detta bedöms kommunen inte få några utgifter utöver drift av kommunala anläggningar.

10.3.1 PLANAVGIFT

Planavgift tas ut enligt tecknat plankostnadsavtal.

10.3.2 INLÖSEN

Inlösen av mark hanteras i exploateringsavtal och överlåtelseavtal mellan kommunen och exploatören. Marken överläts utan ersättning.

10.3.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggning för gångväg bildas inom områdena märkta med g₁

Gemensamhetsanläggning för lekplats bildas inom området märkt med g₂.

10.3.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Teknik- och serviceförvaltningen får ökade driftskostnader för den tillkommande allmänna platsmarken i form av lokalgata, naturområde, dagvattendamm, dagvattendiken och gångväg.

10.3.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Teknik- och serviceförvaltningen får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ökade driftskostnader för tillkommande va-anläggningar.

10.4 KULTURVÄRDEN

Inom planområdet finns det stenmurar som omfattas av det generella biotopskyddet då omgivande mark idag är jordbruksmark.

10.4.1 BEVARANDEKRAV

Murarna avses bevaras och bedöms inte påverkas för detaljplanens genomförande. Muren i östra delen av planområdet kommer ha kvar biotopskydd eftersom marken öster om muren kvarstår som jordbruksmark.

10.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

För att genomföra detaljplanen krävs att befintligt dike utmed Hindåsvägen kulverteras under infarten. Denna åtgärd kräver anmälan för vattenverksamhet enligt Miljöbalken.

11 ORGANISATORISKA FRÅGOR

11.1 HANDLÄGGNING

Detaljplanen för Fjällastorp 3:6 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, och
3. inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Ett antagande av detaljplanen avses beslutas av samhällsbyggnadsnämnden.

11.2 PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd	3 kvartalet 2023
Granskning	3 kvartalet 2024
Antagande	2 kvartalet 2025
Laga kraft	3 kvartalet 2025

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

Byggstart/markarbeten är beräknad till 2026.

11.3 HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll.

11.4 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år (120 månader) från den dag planen får laga kraft. 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. Detaljplanen fortsätter dock gälla efter genomförandetidens slut, men då har kommunen rätt att ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

11.5 EXPLOATERINGSAVTAL

Enligt PBL (SFS 2010:900) ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende bland annat ekonomi och åtaganden ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatör angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att bekosta utbyggnad av allmän platsmark genom att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Parallellt med exploateringsavtalet tecknas även avtal gällande fastighetsbildning och eventuella rättigheter som till exempel servitut och ledningsrätt.

11.6 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av **AL Studio** genom **Johan Altenius** och **Karl Sandman**.

Plan- och exploateringsenheten

Anna Lund

Plan- och exploateringschef

Daniel Eklund

Planarkitekt, konsult

Linda Samuelsson

Planarkitekt, konsult

Henrik Andersson

Mark- och exploateringsingenjör,
konsult

Karl Fjällglim

Mark- och exploateringsingenjör



KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Bollebygd, 517 83 Bollebygds kommun
BESÖKSADRESS Ballebovägen 2 TFN 033-23 13 00
E-POST samhallsbyggnadsnamnden@bollebygd.se
WEBBPLATS www.bollebygd.se



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

Inledning.....	2
Hur granskningen har bedrivits.....	3
Sammanfattning av remissparters yttranden	3
Sammanfattning av sakägares yttranden	3
Sammanfattning av övriga yttranden.....	4
Sammanfattning av synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	4
Ändringar som har gjorts efter granskningen	4
Inkomna yttranden och kommunens kommentarer	5
<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
Sammanfattning av granskningsmöte	15
Medverkande.....	17

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 förebyggas 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 YTTRANDE

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. Exploateringarna 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 lokaliseringsutredning 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 lokaliseringsutredning som 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.

9. Planprioritering 2025 KS2025/69



§87

KS2025/69

Planprioritering 2025

Beslut

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar prioritera detaljplanerna enligt föreslagen ordning under rubriken "Prioriterade detaljplaner". Kommunstyrelsen beslutar att denna prioriteringslista ersätter föregående lista och beslut (KS2022-06-22, § 130).

Ärendet

Senaste beslutet om planprioritering fattades av kommunstyrelsen på sammanträde i juni 2022. Sedan dess har flera förändringar skett, inte minst i befolkningsprognos men även i ekonomin och säkerhetsläget i världen.

Kommunstyrelsen bör besluta om en ny planprioritering årligen. Trafikverket planering och byggnation av järnväg mellan Borås och Göteborg påverkar inte planprioritering 2025. Järnvägen kommer dras söder om riksväg 40 och inverkar inte på några detaljplaner, pågående eller inom de närmsta fem åren. Dock kommer kommunen behöva bemanna upp och prioritera arbetet med järnvägsplan och andra dokument och underlag kopplade till planeringen av den nya järnvägen.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planuppdrag prioriteras utifrån denna princip:

- Planer som är av stor betydelse för kommunens utveckling när det gäller kommunens verksamheter och/eller är av stort allmänt intresse

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



- Planer som bidrar till genomförande av översiktsplanen och kommunala mål samt strategiska planer som bidrar till fördjupning av översiktsplanen
- Planer som bidrar till ett stort antal bostäder
- Särskilda planer som är av stort allmänt intresse men som ej innefattar bostäder eller verksamheter, exempelvis infrastruktursatsningar.

Detaljplanerna prioriteras för är bästa användandet av kommunens resurser, såväl ekonomiska som personella. Samtliga prioriterade planer ryms inom nuvarande budget utom plan för Skolvägen i Olsfors där extra medel för utredningar har äskats. En del av de prioriterade planerna bedöms medföra större investeringskostnader för kommunen vilket kommer att hanteras av enheten för strategisk fastighet samt av teknik- och servicenämnden. Detta gäller främst planerna Södra Fjällastorp samt Skolvägen i Olsfors där nya byggnader för kommunal service ska uppföras. För planer som ska prioriteras under 2026 kommer några av dem att rymmas inom förvaltningens budget medan andra kommer behöva extra medel för att kunna genomföras, det gäller i synnerhet de större planerna för verksamhetsmark. Majoriteten av dessa planer medför både investerings- och driftskostnader för teknik- och serviceförvaltningen.

Prioriterade detaljplaner

- Nyhem, Flässjum 2:59, 2:69
- Fjällastorp, Fjällastorp 3:6 (exploatörsdriven)
- Prästgårdsgärdet, Bollebygds Prästgård 1:17 (exploatörsdriven)
- Låddekärrsbu, Låddekärrsbu 1:11 mfl (exploatörsdriven)
- Södra Fjällastorp, Flässjum 3:99
- Skolvägen, Olsfors, Örlid 1:32, 1:62
- Rinna-Getbrohult rekreation, Rinna 1:4 mfl

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



Strategiska planer

- Energiplan
- Arkitekturstrategi
- Mobilitetsplan

Övriga uppdrag

Detaljplaner att prioritera under 2026:

- Bergadalen, Erikstorp 1:83, 2:32 mfl
- Kråketorp Västergård, Kråketorp 2:8 (exploatörsdriven)
- Kullamotet, Kråketorp 1:4
- Malmgården, Flässjum 1:7 (exploatörsdriven)
- Getabrohult, Getabrohult 1:2, 2:10 mfl
- Buagärde, Buagärde 1:11 mfl
- Kommunhus mm, Flässjum 1:32 + 1:88
- Rinna-Getabrohult sport, Flässjum 3:99
- Hembygdsvägen, Flässjum 3:77 (exploatörsdriven)
- Flässjum 12:75+12:90 (exploatörsdriven)
- Hemgården, Flässjum 2:49 (exploatörsdriven)

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar prioritera detaljplanerna enligt föreslagen ordning under rubriken "Prioriterade detaljplaner". Kommunstyrelsen beslutar att denna prioriteringslista ersätter föregående lista och beslut (KS2022-06-22, § 130).

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Planprioritering 2025
- Planprioritering 2025 beskrivning
- Planprio PLEX 2025_2026 ekonomi 2
- § 77 KS Planprioritering 2025 - information

Skickas till

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

Planprioritering 2025 - beskrivning

Prioriterade detaljplaner

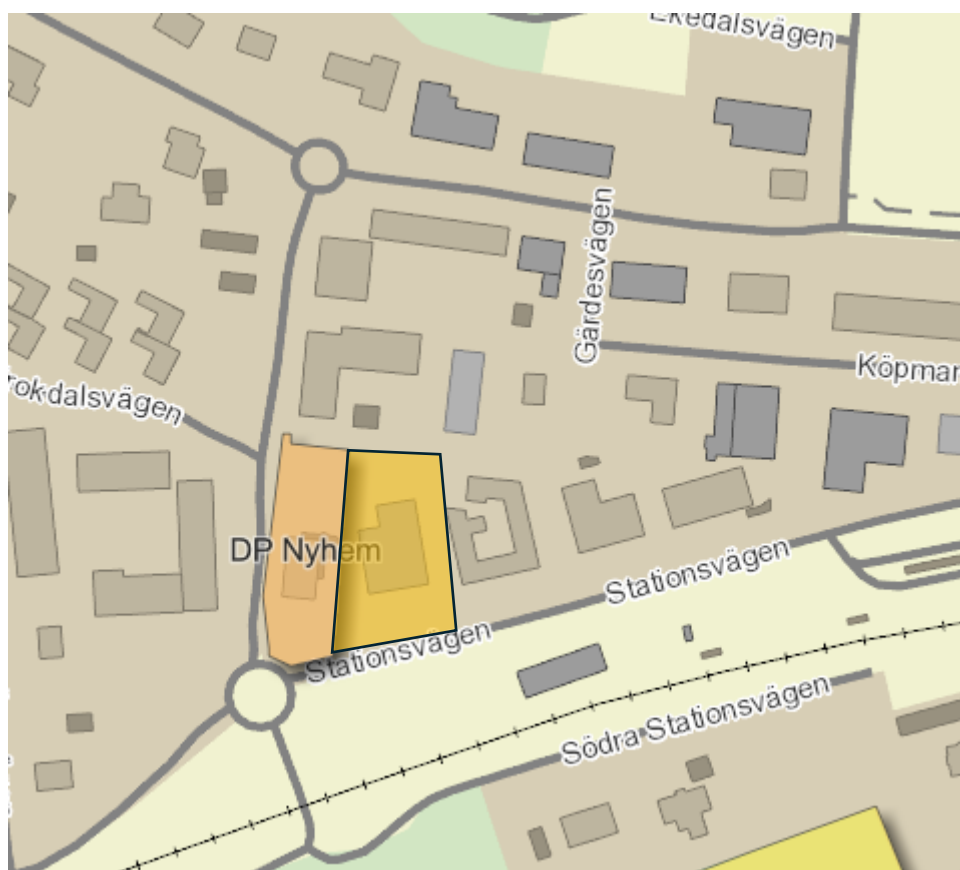
Nyhem

Detaljplan för bostäder

Arbete pågår med att ta fram en detaljplan för Bollebygd, Flässjum 2:59 och 2:69.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en större byggrätt med bostäder samt centrumverksamhet än i dagsläget. Den planerade användningen går i linje med kommunens översiktsplan om att förtäta i ett centrumnära läge.

Planhandlingar och utredningar ska tas fram innan detaljplanen ska ut på samråd.



Fjällastorp

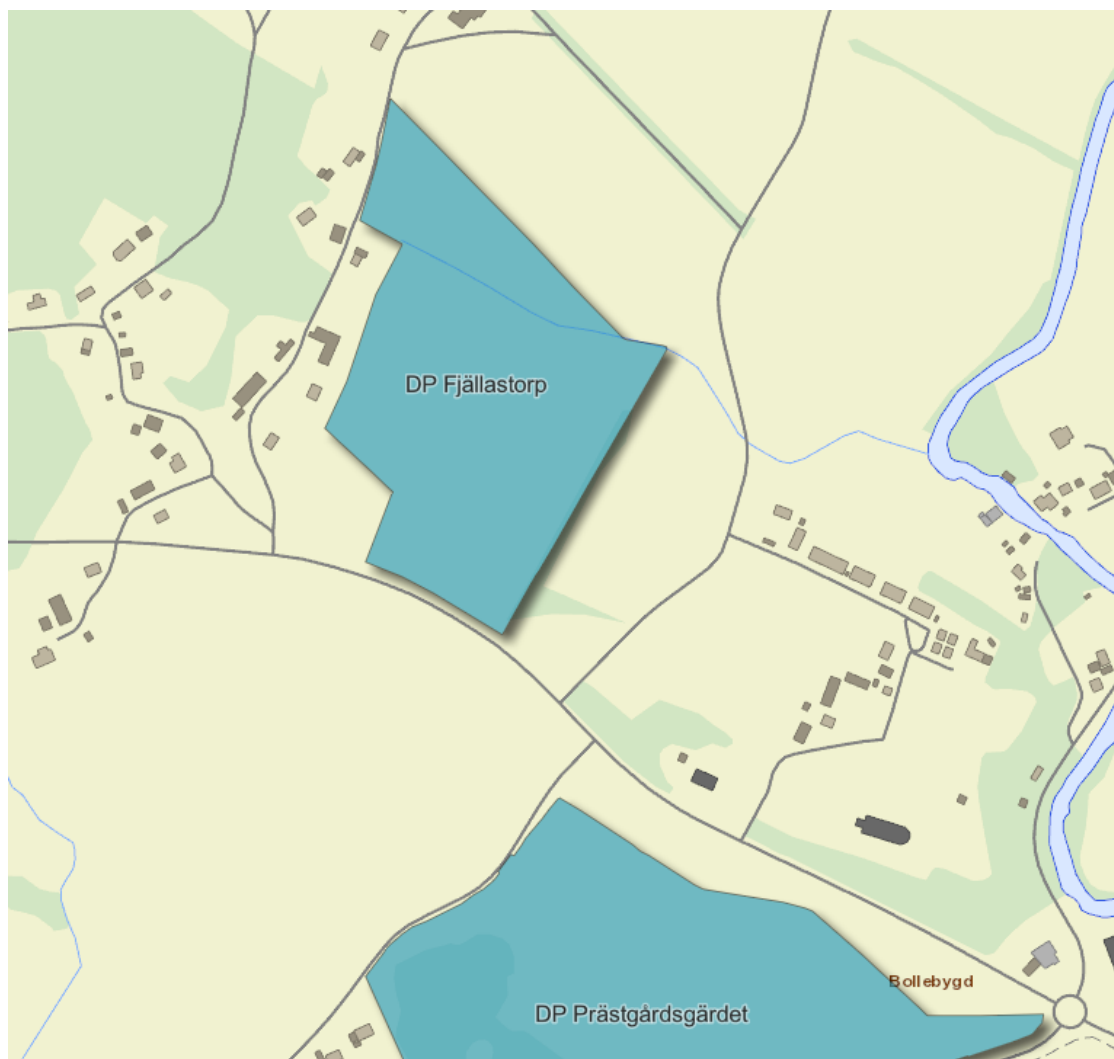
Detaljplan för bostäder

Arbete pågår med att ta fram en detaljplan för Fjällastorp 3:6. Detaljplanen tas fram genom exploatörssamverkan.

Detaljplanens syfte är 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 expansion av Bollebygds tätort. Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelseförvaltningen i Bollebygds kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för Fjällastorp 3:6, Bollebygd. Planförslaget var tillgängligt för granskning under 3 veckor mellan 16 september - 7 oktober 2024. Måndagen den 23 september hölls ett granskningsmöte i Tingshuset. På mötet deltog representanter från kommunen och exploatören som berättade om förslaget och svarade på frågor. Synpunkter gällande detaljplanen skulle vara inkomna till kommunen senast 7 oktober.

Just nu pågår arbetet med att hantera inkomna yttranden i granskningen, att sammanställa dem i ett granskningsutlåtande och att göra eventuella justeringar av planhandlingarna. När det är gjort skickas den till kommunstyrelsen för beslut om antagande.



Prästgårdsgärdet

Detaljplan för bostäder

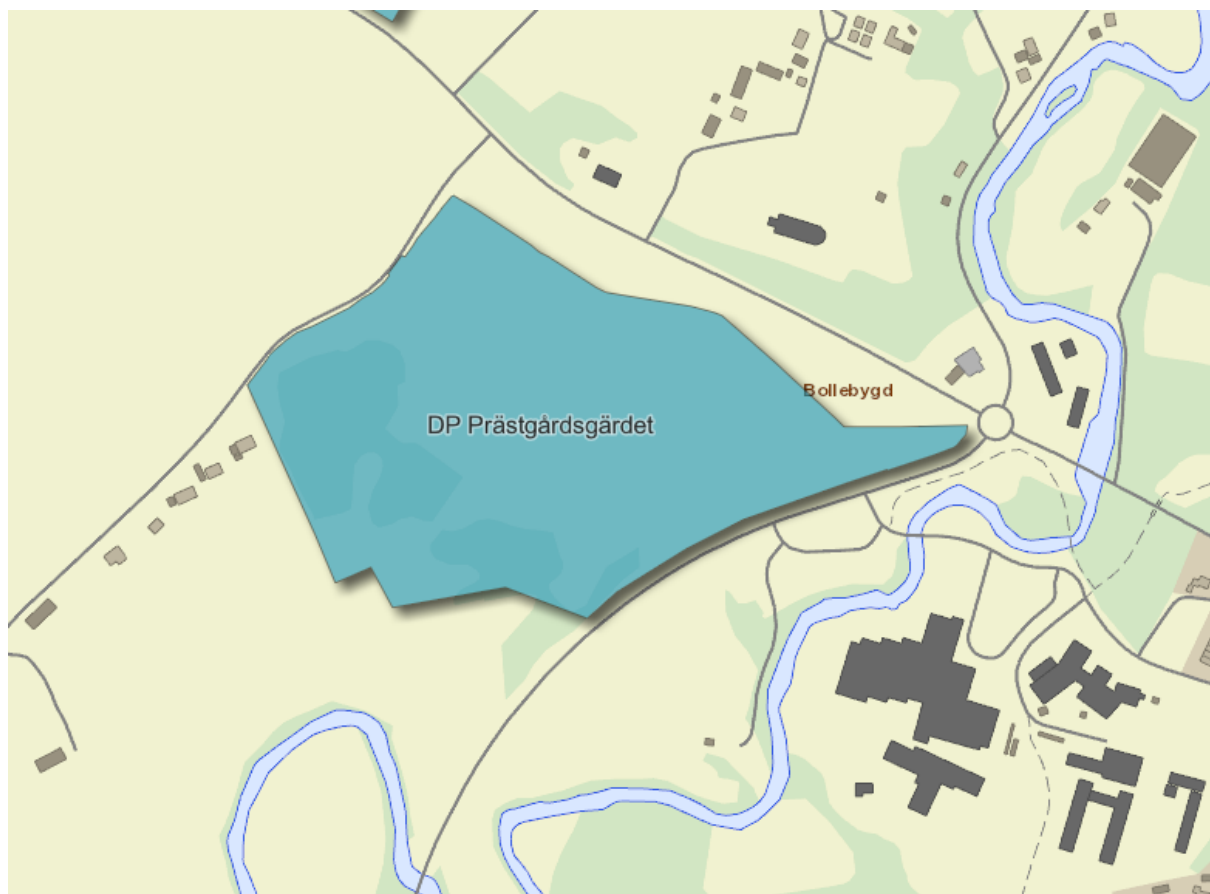
Arbetet pågår med att ta fram en detaljplan för Bollebygds Prästgård 1:17 m.fl., Prästgårdsgärdet. Detaljplanen tas fram genom exploatörssamverkan.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en sammanhängande västlig expansion av Bollebygds tätort genom att möjliggöra uppförandet av cirka 200 nya bostäder i form av småhus, radhus/kedjehus och flerbostadshus.

Planområdet utgör en del av en större och karaktäristisk dalgång som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Detaljplanen syftar därför till att värna de utpekade värden som Nolåns dalgång rymmer. Bebyggelsen anpassas utifrån landskapets karaktär och ett bevarande av vyer och siktlinjer. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplanen och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelseförvaltningen i Bollebygds kommun har, genom exploatörssamverkan, tagit fram ett förslag till detaljplan för Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl., Prästgårdsgärdet. Planförslaget var tillgängligt för granskning under 4 veckor mellan 21 oktober – 18 november 2024. Onsdagen den 6 november hölls ett granskningsmöte i Tingshuset. På mötet deltog representanter från kommunen och exploatören som berättade om förslaget och svarade på frågor. Synpunkter gällande detaljplanen skulle vara inkomna till kommunen senast 18 november.

Just nu pågår arbetet med att hantera inkomna yttranden i granskningen, att sammanställa dem i ett granskningsutlåtande och att göra eventuella justeringar av planhandlingarna. När det är gjort skickas den till kommunstyrelsen för beslut om antagande.



Låddekärssbu

Detaljplan för verksamhet, logistik

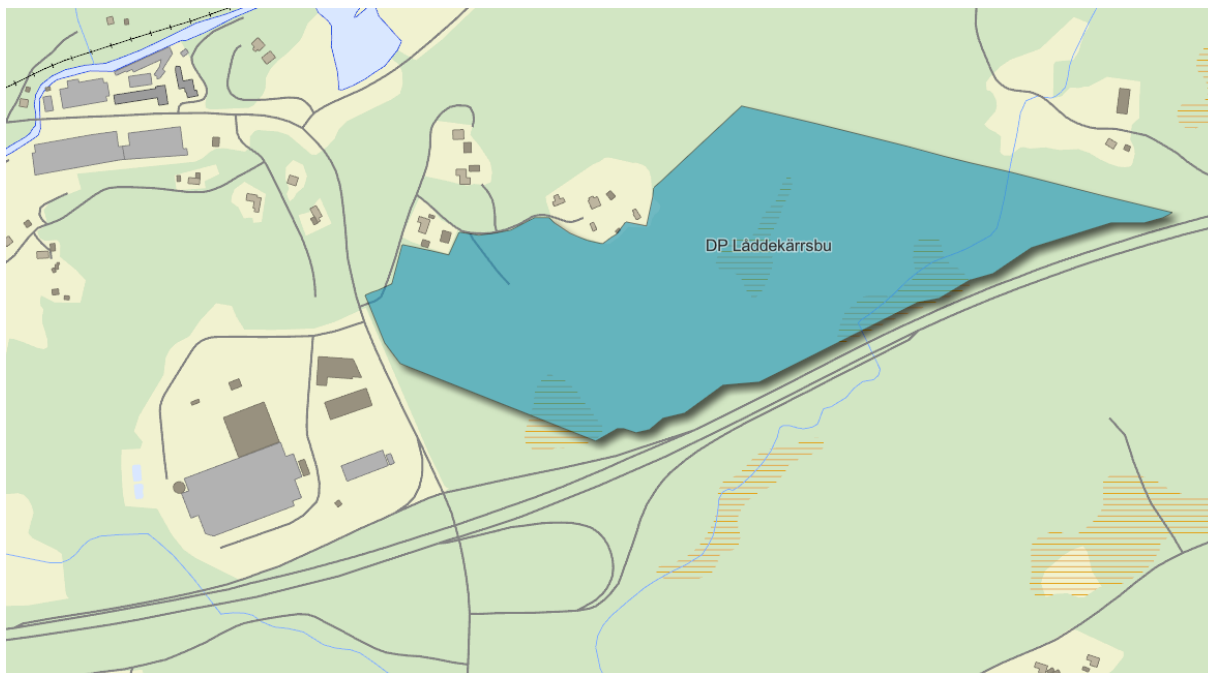
Arbete pågår med att ta fram en detaljplan för Låddekärssbu 1:11 m.fl. Nordost om Grönkullenmotet. Detaljplanen tas fram genom exploatörssamverkan.

Planens syfte är att möjliggöra utveckling av ett nytt verksamhetsområde.

Området är i dagsläget obebyggt vilket innebär att nya vägar och teknisk infrastruktur kommer att behöva anläggas. Befintlig telemast och luftledningarna inom området föreslås omlokaliseras inom planområdet. Detaljplanen syftar även till att justera infart till området samt säkerställa djur- och naturvärden längs riksväg 40. Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelseförvaltningen i Bollebygds kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för Låddekärssbu 1:11. Planförslaget var tillgängligt för granskning under 3 veckor mellan 16 september-7 oktober 2024. Onsdag 25 september hölls ett granskningsmöte i Tingshuset. På mötet deltog representanter från kommunen och exploatören som berättade om förslaget och svarade på frågor. Synpunkter gällande detaljplanen skulle vara inkomna till kommunen senast den 7 oktober.

Just nu pågår arbetet med att hantera inkomna yttranden i granskningen, att sammanställa dem i ett granskningsutlåtande och att göra eventuella justeringar av planhandlingarna.

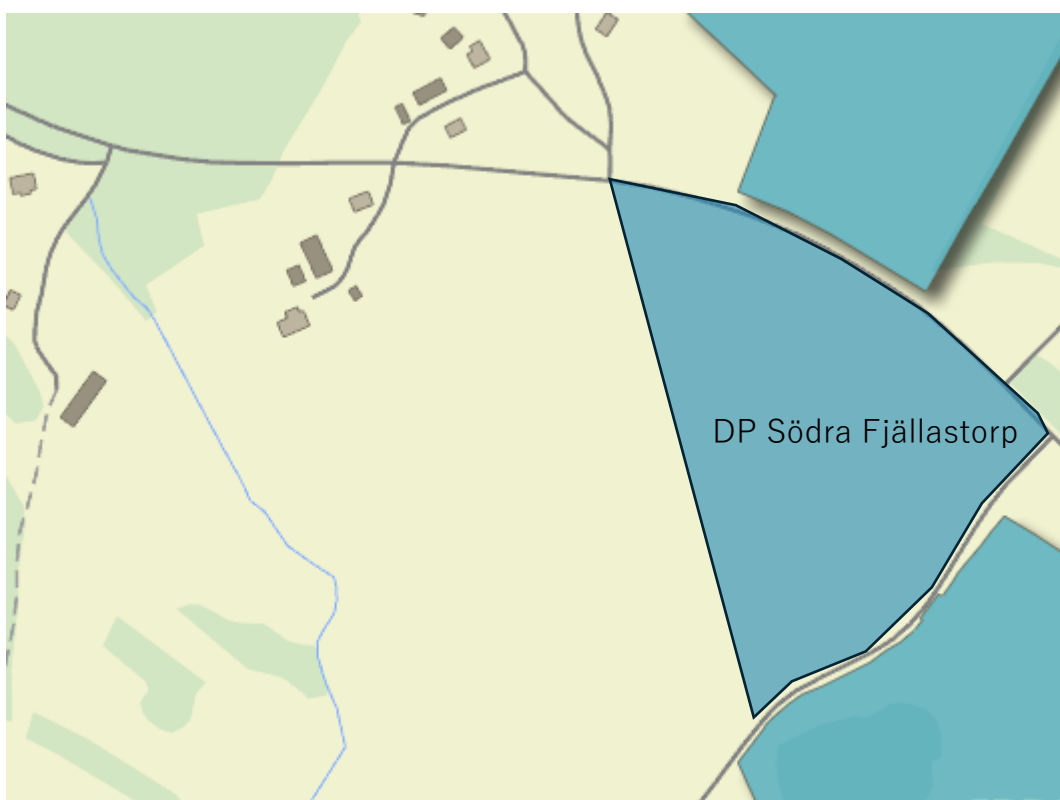


Södra Fjällastorp,

Detaljplan för förskola, kommunal service och bostäder

Arbete pågår med att ta fram en detaljplan för Flässjum 3:99 söder om DP Fjällastorp och väster om DP Prästgårdsgärdet. Detaljplanen tas fram i kommunal regi.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en sammanhängande västlig expansion av Bollebygds tätort genom att möjliggöra uppförandet av förskola, kommunal service och bostäder.

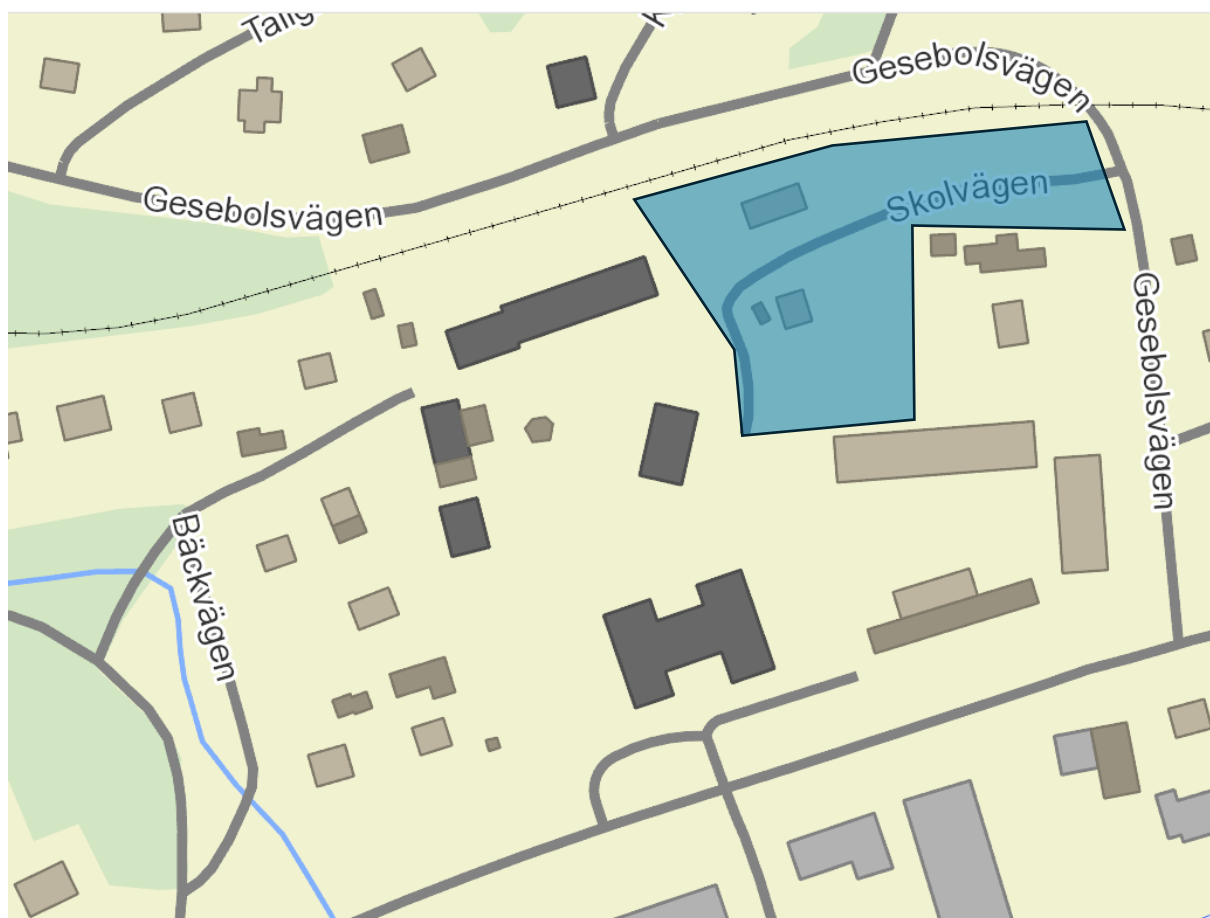


Skolvägen, Olsfors

Detaljplan för skolverksamhet

Arbete pågår med att ta fram en detaljplan för Örlid 1:32, 1:62 öster om Örelundsskolan. Detaljplanen tas fram i kommunal regi.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en sammanhängande expansion av skolområdet i Olsfors genom att möjliggöra uppförandet av byggnad för skolverksamhet samt parkeringsplats mellan Skolvägen och järnvägsspåret.



Rinna-Getabrohult rekreation

Detaljplan för rekreationsområde

Arbete ska påbörjas med att ta fram en detaljplan för del av Rinna 1:4 mfl.

Syftet är att den västra delen av området ska bli rekreationsområde med motionsslingor, elljusspår mm. Området innehåller höga värden inom biologisk mångfald, naturmiljöer, ekosystemtjänster men också höga sociala värden.

Området kommer ingå som en del av ett forskningsprojekt tillsammans med Boråsregionen och Chalmers vilket finansieras av Formas.



Strategiska planer

Energiplan

I september 2023 antog kommunstyrelsen ett antal klimatlöften, vilket innebär att de åtog sig att genomföra vissa åtgärder. En av dessa åtgärder är att kommunen ska arbeta aktivt med sin kommunala energiplan. Till följd har arbetet med en ny energiplan påbörjats. Energiplanens främsta syfte är att säkerställa en robust energiförsörjning med liten miljöpåverkan.

Energiplanen ska enligt lag lyfta frågor som rör tillförsel, distribution och användning av energi. För att uppnå detta kommer energiplanen både innehålla information om hur energisystemet fungerar och hur energiläget ser ut i kommunen idag. Därtill kommer även ett antal mål eller riktlinjer inkluderas, för att vägleda kommunens fortsatta arbete med energifrågan.

Arkitekturstrategi

Den 10 december 2024 fick kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram en arkitekturstrategi. En arkitekturstrategi är ett styrdokument för kommuners hållbara fysiska utveckling. Den vänder sig till kommunens politiker och tjänstepersoner vid plan- och bygglovgivning. Samtidigt är strategin ett dialogverktyg för att samtala om arkitektur för politiker och tjänstepersoner såväl som medborgare och externa aktörer. Genom arkitekturstrategin kan kommunen vara tydlig med sin intention för hur kommunen ska utvecklas. Vidare ger strategin en möjlighet att öka kunskapen om arkitektur och visa vad den kan bidra med i samhällets hållbara utveckling.

Arkitekturstrategin består av flera delmoment; en workshopserie med en politisk styrgrupp, förankring med tjänstepersoner inom den kommunala organisationen, medborgardialog och en kommunövergripande kulturmiljöinventering.

Mobilitetsplan

I samband med att kommunfullmäktige beslutade om kommunens budget 2024–2026 fick kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en mobilitetsplan för att "ta ett helhetsgrepp kring ett ökat hållbart resande. Till grund ska en

behovsundersökning ligga som involverar arbetsgivare, anställda och invånare. Mobilitetsplan antas av kommunfullmäktige.

Syfte är att ge uttryck för den övergripande inriktningen på kommunens arbete med transporter med utgångspunkt i befintlig transportinfrastruktur. Den ska också föra utvecklingen i önskvärd riktning och se till att olika åtgärder inte motverkar varandra.

- ska vara integrerad med kommunens övriga planering och stödja arbetet för en minskad klimatpåverkan
- bör innehålla mål om minskad biltrafik och ökad andel kollektivtrafik, gång och cykel.
- bör integreras i kommunens verksamhetsplanering, budget och organisation
- ska kartlägga pendlingsmönster, såväl in till och ut från kommunen som hur folk rör sig i och mellan kommunens olika delar. Detta ligger till grund för transportsystemets uppbyggnad och prioriteringar.

Övriga uppdrag

Detaljplaner att prioritera under 2026:

Bergadalen

Detaljplan för bostäder.

Arbete ska påbörjas med att ta fram en detaljplan för Erikstorp 1:83, 2:32 mfl

Syftet är att ta fram en fortsättning av nuvarande detaljplan med bättre exploateringsgrad och högre nyttjande av nedlagd infrastruktur samt att möjliggöra en viss utökning av planområdet.



Kråketorp Västergård

Detaljplan för verksamhet, handel

Arbete ska påbörjas med att ta fram en detaljplan för Kråketorp 2:8.

Syftet är att möjliggöra handel och verksamhet.

Planen ska vara exploatörsdriven.



Kullamotet, Kråketorp 1:4

Detaljplan för verksamhet, handel

Inget beslut om planläggning finns.

Fastigheten gränsa till Kråketorp 2:8 och vore lämplig att ta fram i samband med denna.

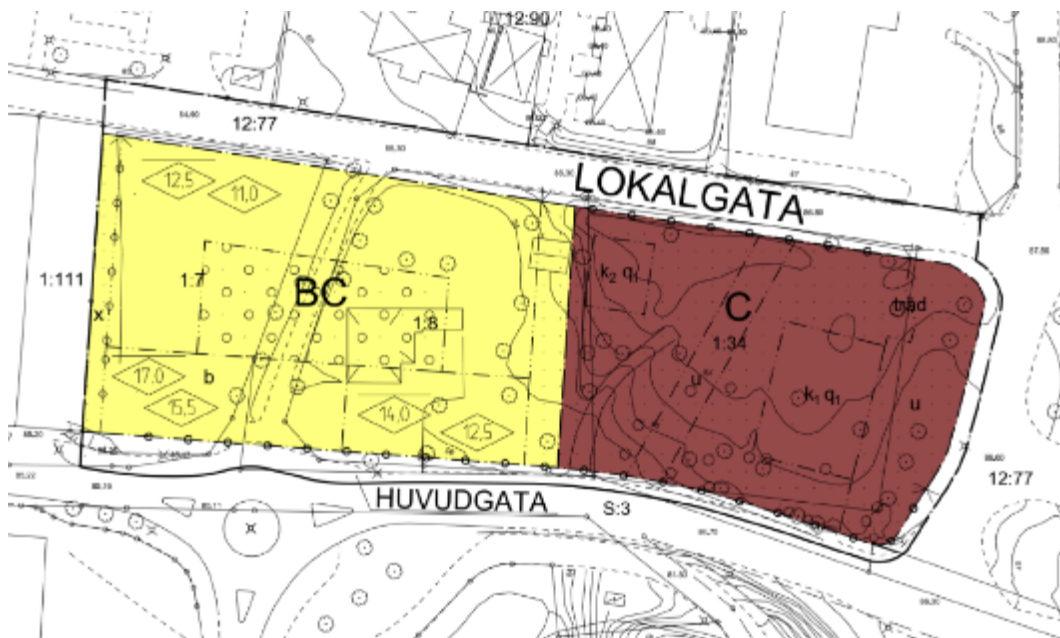


Malmgården

Detaljplan för bostäder och centrumverksamhet

Planbesked är sökt för Flässjum 1:7 gällande ändring av befintlig detaljplan.

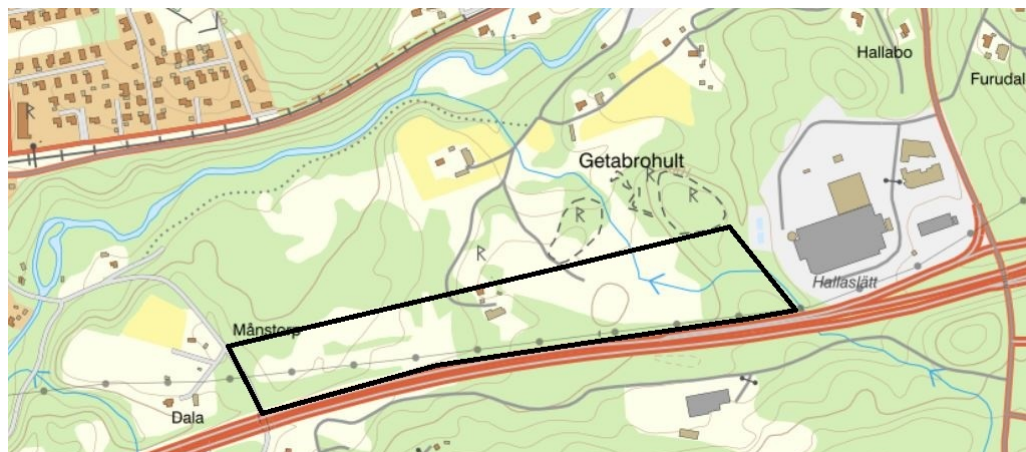
Planen ska vara exploatörsdriven.



Getabrohult

Detaljplan för verksamhet

Arbete har tidigare påbörjats med att ta fram en detaljplan för Getabrohult 1:2, 2:10 mfl. Planen lämnades vilande på grund av förekomst av fornlämningar. Sedan planen lades vilande har angränsande fastighet förvärvats.

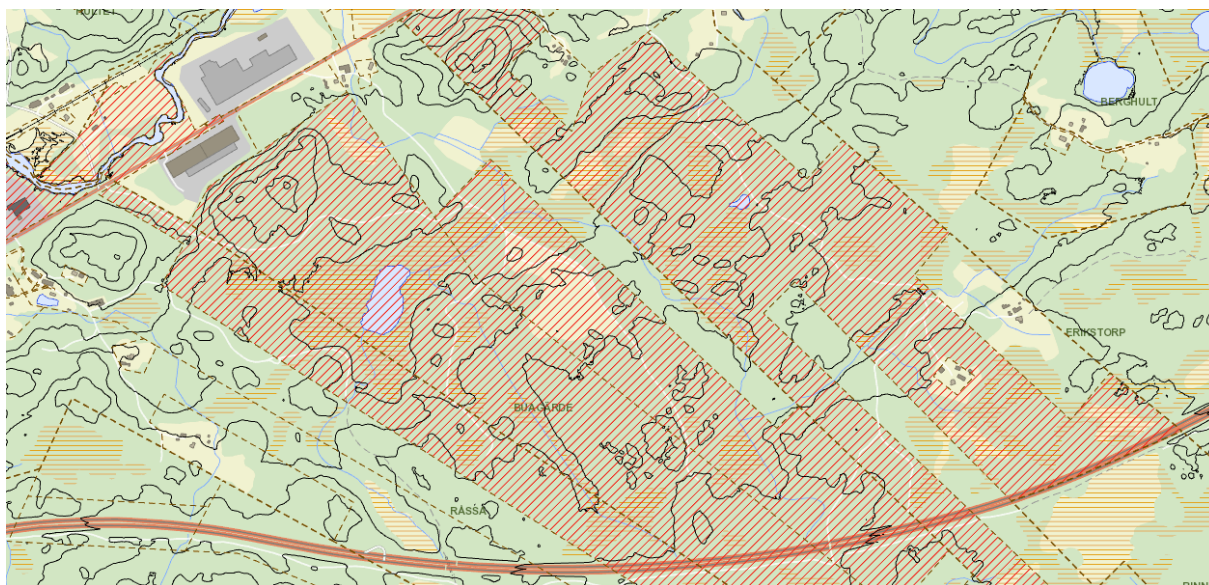


Buagärde, Buagärde 1:11 mfl

Detaljplan för verksamhet

Inget beslut om planläggning finns.

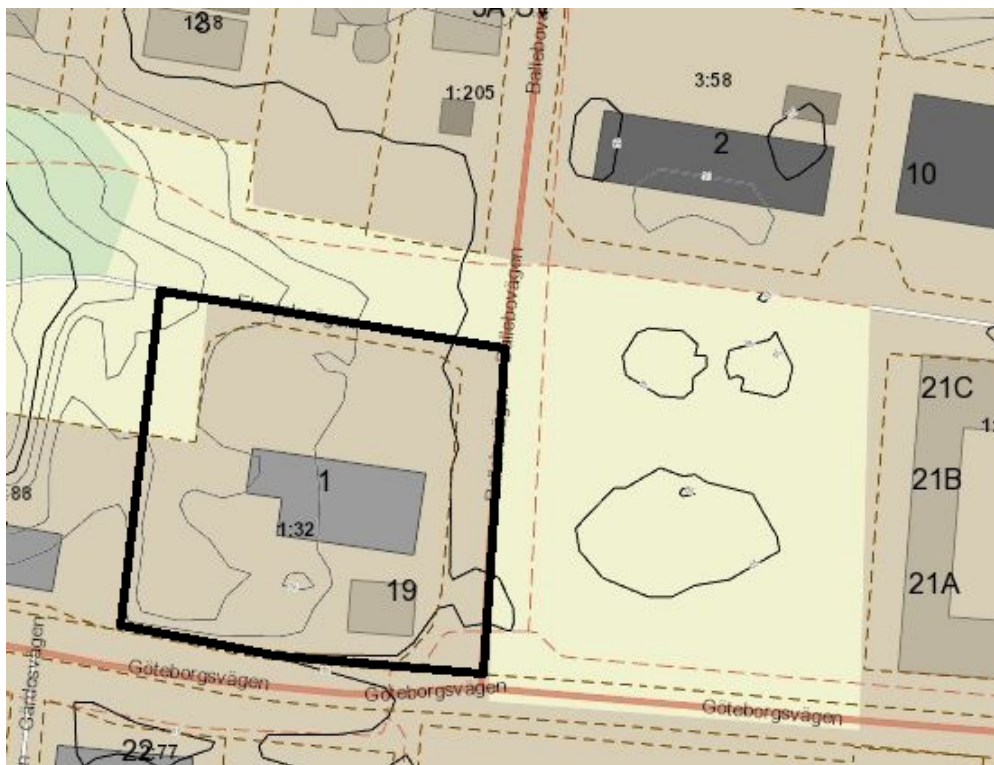
Området är mycket stort och har komplex miljö. Detaljplan föreslås tas fram i samverkan med exploatör.



Kommunhus mm, Flässjum 1:32 + 1:88

Detaljplan för kommunal service, centrumverksamhet

Inget beslut om planläggning finns.



Rinna-Getabrohult sport, Flässjum 3:99

Detaljplan för sport och fritidsverksamhet

Arbete ska påbörjas med att ta fram en detaljplan för del av Rinna 1:4 mfl.

Syftet är att den östra delen av området ska bli ett område för sport och fritid.

Politiskt beslut om inriktning på detta område saknas.



Hembygdsvägen 7

Detaljplan för bostäder

Planbesked är beviljat för
Flässjum 3:77

Planen ska vara
exploatörsdriven.



Flässjum 12:75+12:90

Detaljplan för bostäder

Planbesked är beviljat för
Flässjum 12:75+12:90.

Planen ska vara exploatörsdriven.



Hemgården, Flässjum 2:49

Detaljplan för bostäder

Detaljplan för Flässjum 2:49. Planområdet ligger i Bollebygds tätort mellan Göteborgsvägen och Köpmansvägen. Planen är vilande då kommunen avvaktar initiativ från Bollebo, det allmännyttiga bostadsbolaget.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en byggrätt med bostäder samt centrumverksamhet.



10. Inleda projektering av ny 7-9 KS2024/260

§91

KS2024/260

Inleda projektering av Nya Bollebygds skolan 7-9**Beslut****Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen beslutar att inleda projektering utifrån genomförd förstudie.

Ärendet

Kommunstyrelsen har genomfört en förstudie avseende etapp 1 utifrån kommunfullmäktiges beslut i december 2023 om lokalisering av ny F-9 skola samt allaktivitetshall på befintligt skolområde. Förstudien har varit indelad i två faser där första fasen utmynnade i att arbeta vidare med en nybyggnation av ett 7-9 skola. Skolan kommer innehålla lokaler för 5 parallella klasser för varje årskull och kommer bestå av en byggnad med två plan på totalt ca 5500 kvadratmeter. Byggnaden kommer vara en sammanhållen skola där det även kommer finnas salar för praktiska och estetiska ämnen. Befintlig matsal och idrottshall kommer även fortsättningsvis nyttjas av eleverna på årskurs 7-9.

Nästa steg i processen är att inleda projektering utifrån förstudien, budget för projektering finns avsatt i kommunstyrelsens investeringsbudget. Projekteringen kommer resultera i ett förfrågningsunderlag för en totalentreprenad. Om tidsplanen hålls kommer upphandling av byggnationen inledas under slutet av 2025 för genomförande år 2026-2028. Förstudien innehåller även ett förslag på fortsatt etappindelning där fas 2 avser befintliga 7-9 byggnader samt fas 3 som innehåller byggnation av en allaktivitetshall.

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



I beslutsunderlaget till kommunfullmäktige uppskattades kostnaden till 210 mnkr i 2023 års prinsnivå och nuvarande förstudie visar på en uppskattad kostnad på 230 mnkr. I förstudien ingår dock kostnader för konstnärlig utsmyckning, miljöbudget samt ny angöring genom skolområdet som inte beaktades i den tidigare uppskattningen. Kommunstyrelsen har enbart budget på 5 mnkr avsatt för förstudie och projektering. För att inleda upphandling behöver kommunfullmäktige under hösten besluta om tillskjutande av investeringsmedel på totalt 225 mnkr fördelat på åren 2026-2028.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att inleda projektering utifrån genomförd förstudie.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Inleda projektering av ny 7-9 bollebygds skolan
- Presentation förstudie 7-9 2025-06-02
- Projektdirektiv för projektering
- Behovsbeskrivning Nya Bollebygds skolan 7-9_2024-09-19
- § 11 KS Nya Bollebygds skolan 7-9, inriktning förstudie steg 2

Skickas till

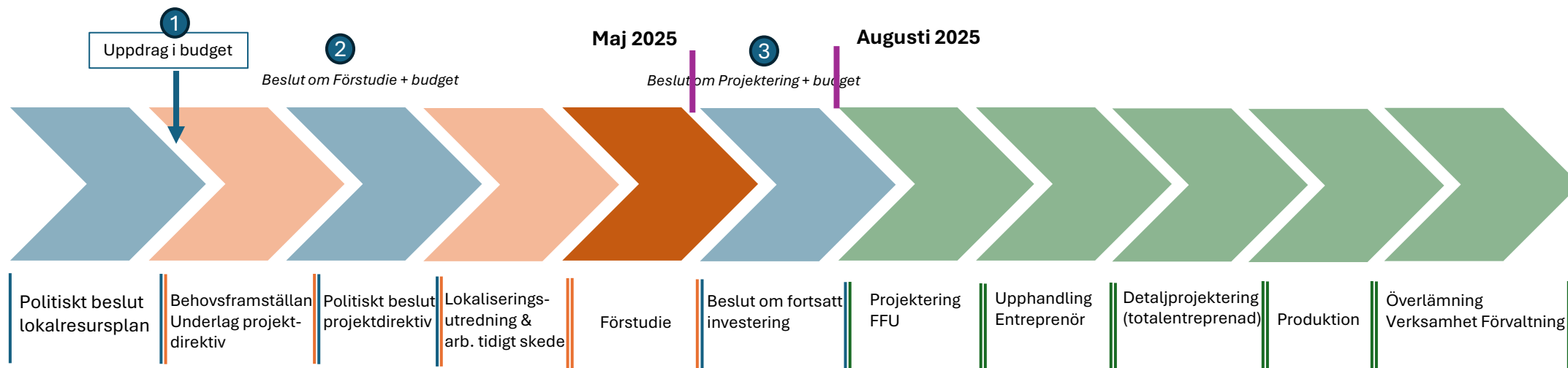
Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

Status: Förstudie Nya Bollebygds skolan 7-9



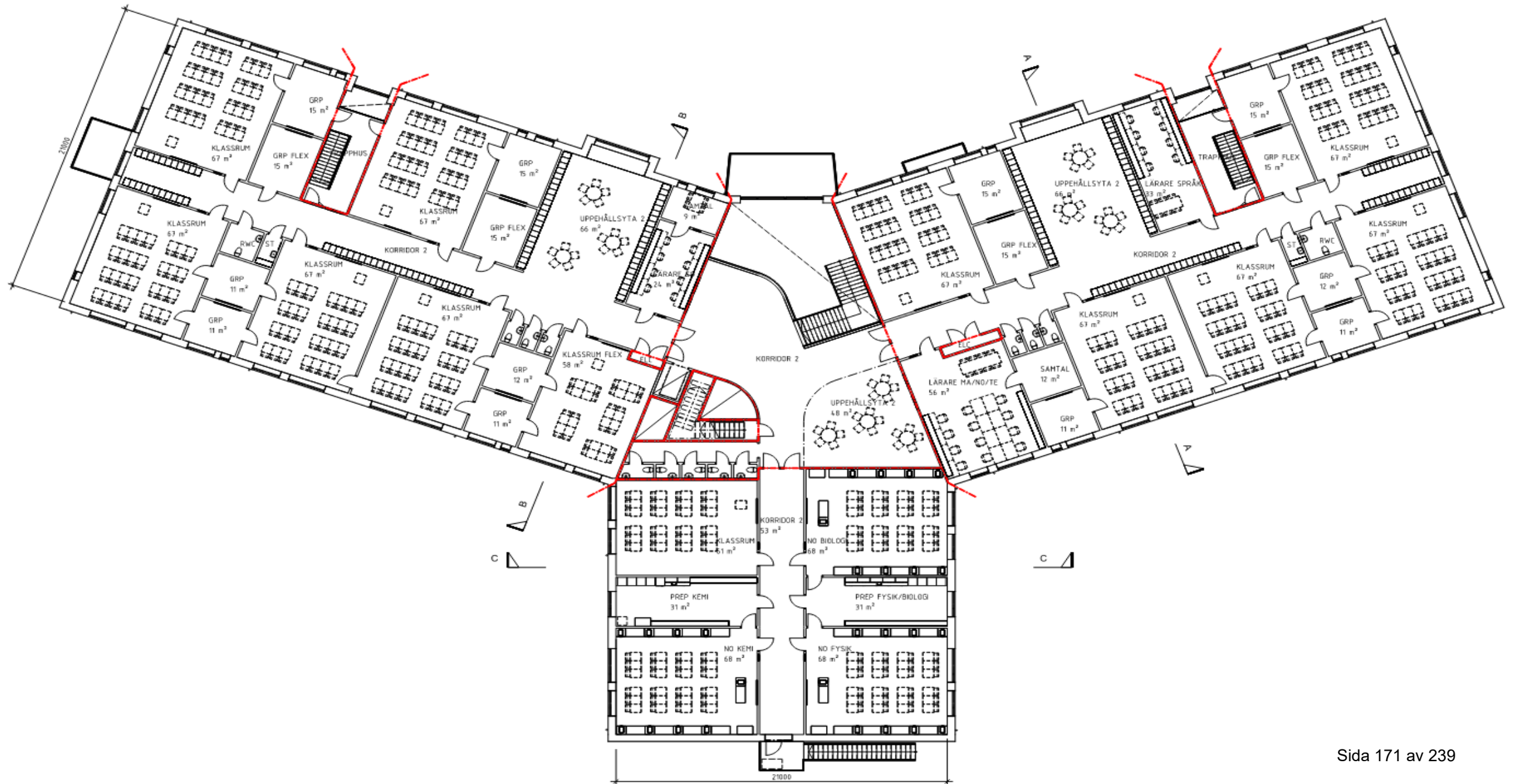
- Leverans av underlag är genomförd
- Kalkylen, geo/mark/radon rapporterna har levererats
- Upphandlingsmyndigheten, basnivå
- FKU upprättas till projekteringen, startas efter sommaren.

Plan1

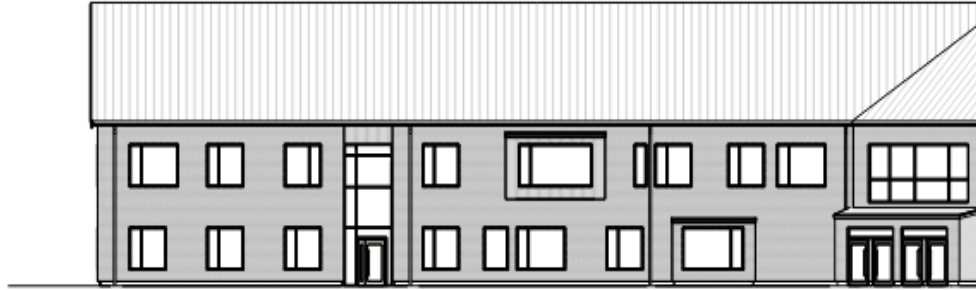
Architectural floor plan of Plan 1, showing various rooms and their areas. The plan is divided into several sections by red lines. Rooms include: KLASSRUM (48 m²), GRUPP (12 m²), UPPHÄLLSYTA 1 (66 m²), LÄRARE (22 m²), RWC, KURATOR (12 m²), PSYKOLOG (12 m²), SYV (20 m²), SAHL (9 m²), HISS, CAFÉKÖK (18 m²), STADKENTRAL (24 m²), BILD (73 m²), MUSIK (80 m²), KERAMIK (12 m²), FRD (7 m²), KORRIDOR 1 (52 m²), GRP (13 m²), GRP (13 m²), RWC/D, BUSCH, BUSCH, OHKL (22 m²), UC (30 m²), ELC (14 m²), METALL (28 m²), TRÄSLÖJD (102 m²), TRÄFRÖ (16 m²), TVÄTT (9 m²), KORRIDOR 1 (51 m²), LÄRARE (33 m²), KAPPRUM (24 m²), UPPHÄLLSYTA (45 m²), RWC, VINDFÄNG, ENTRÉ (105 m²), PAUSRUM (82 m²), KONFERENS, SPIEL, KORRIDOR 1 (74 m²), VILRUM (30 m²), VANTRUM, VANTRUM, KURATOR (12 m²), PSYKOLOG (12 m²), SYV (20 m²), SAHL (9 m²), HISS, CAFÉKÖK (18 m²), STADKENTRAL (24 m²), BILD (73 m²), MUSIK (80 m²), KERAMIK (12 m²), FRD (7 m²), KORRIDOR 1 (52 m²), GRP (13 m²), GRP (13 m²), RWC/D, BUSCH, BUSCH, OHKL (22 m²).

Sida 170 av 239

Plan 2



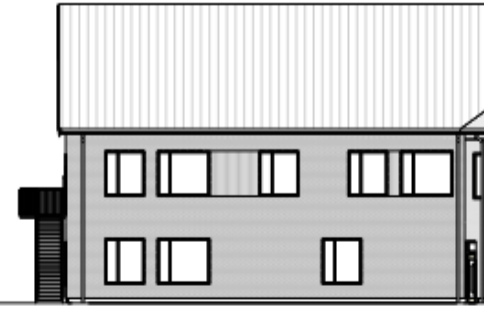
Fasader



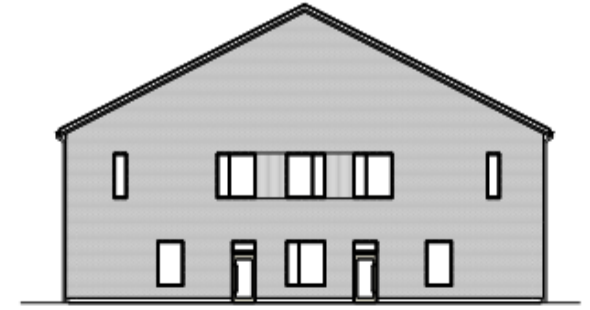
FASAD MOT NORR - DEL 1



FASAD MOT NORR - DEL 2



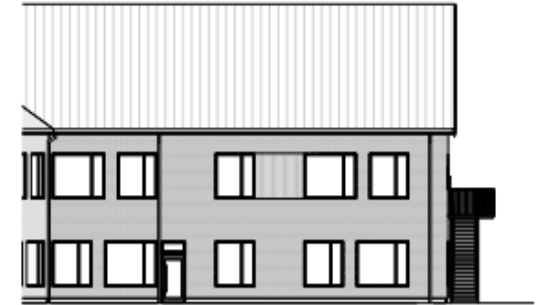
FASAD MOT ÖSTER - DEL 1



FASAD MOT ÖSTER - DEL 2

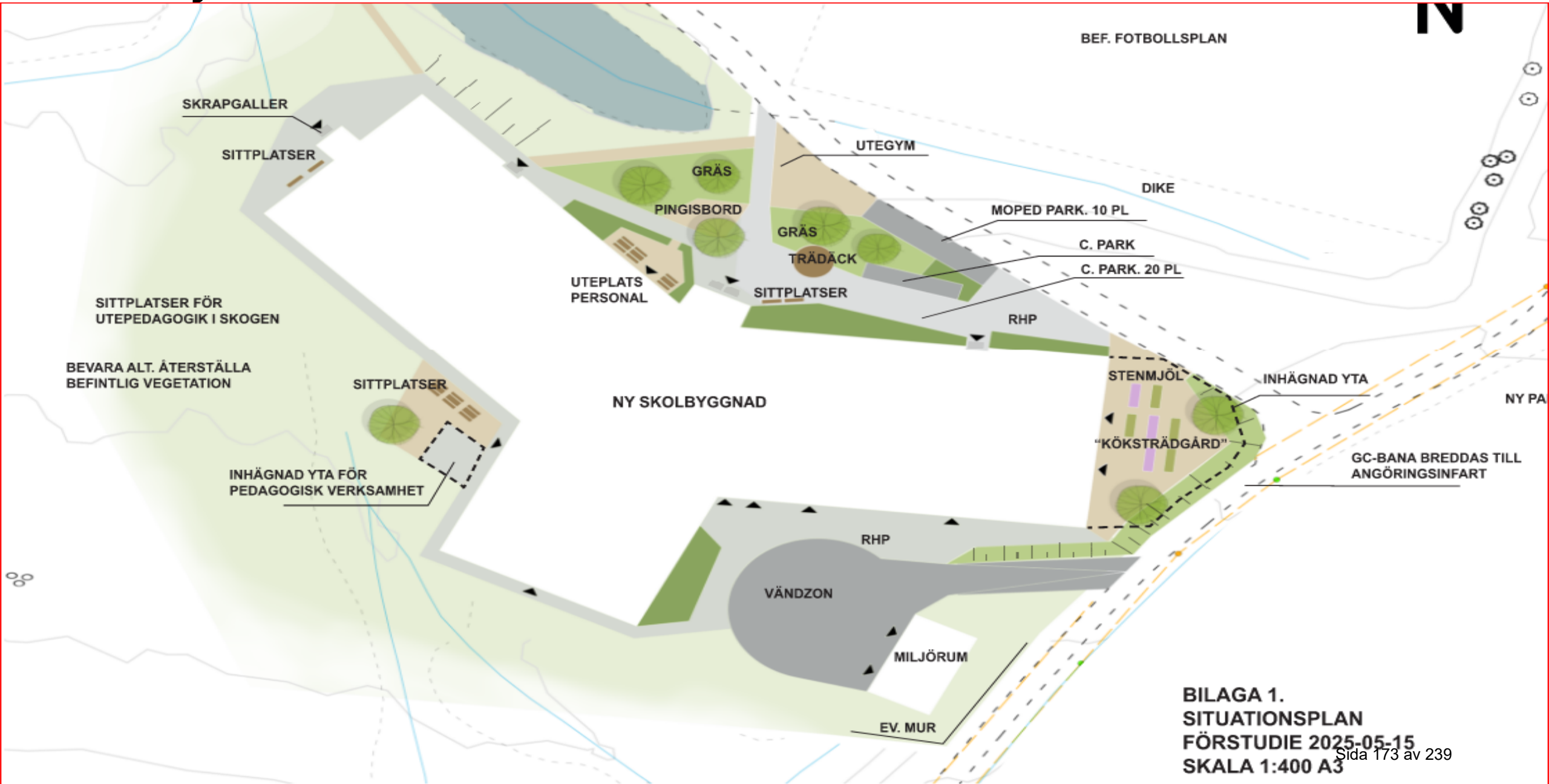


FASAD MOT VÄSTER - DEL 1

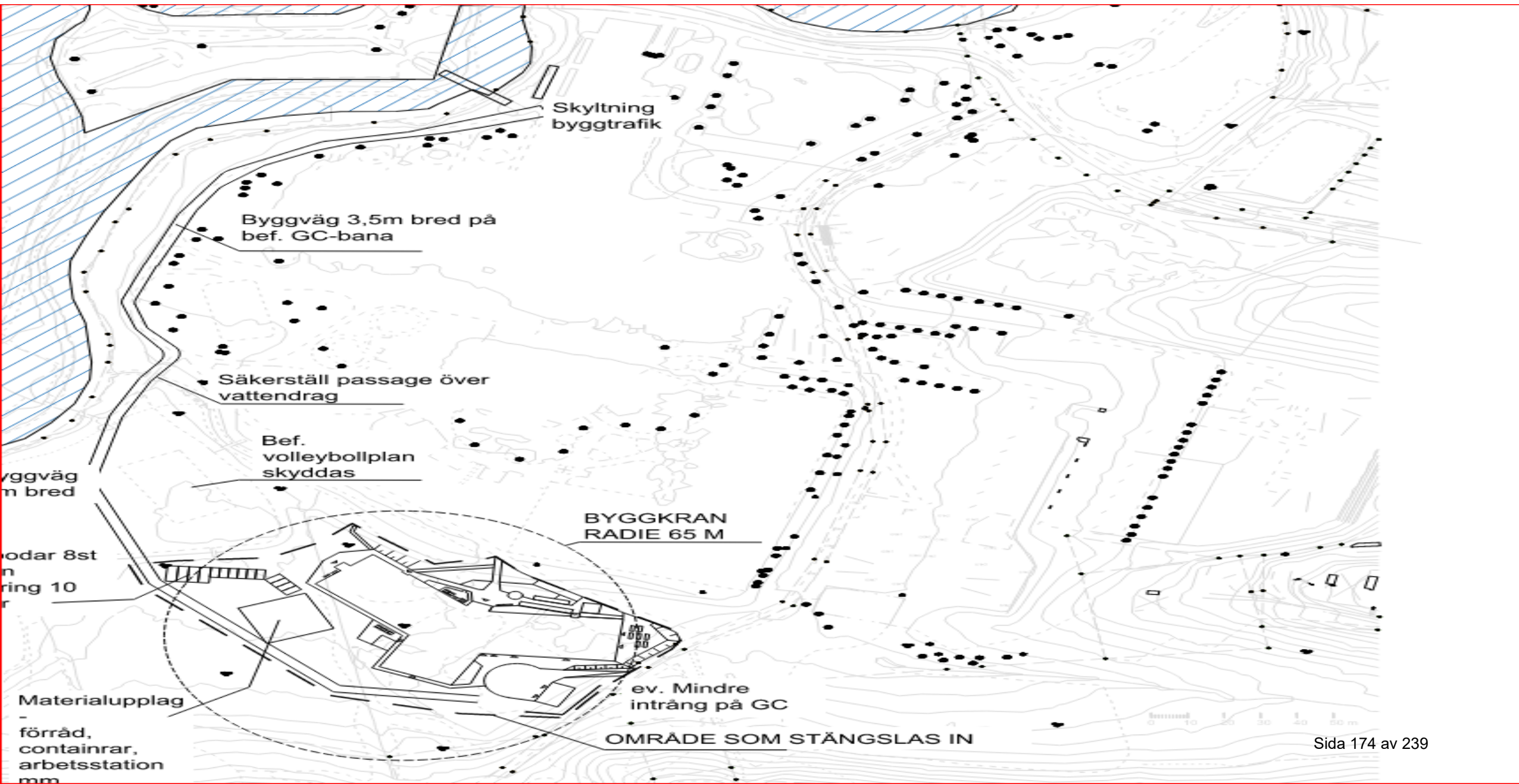


FASAD MOT VÄSTER - DEL 2

Utemiljö

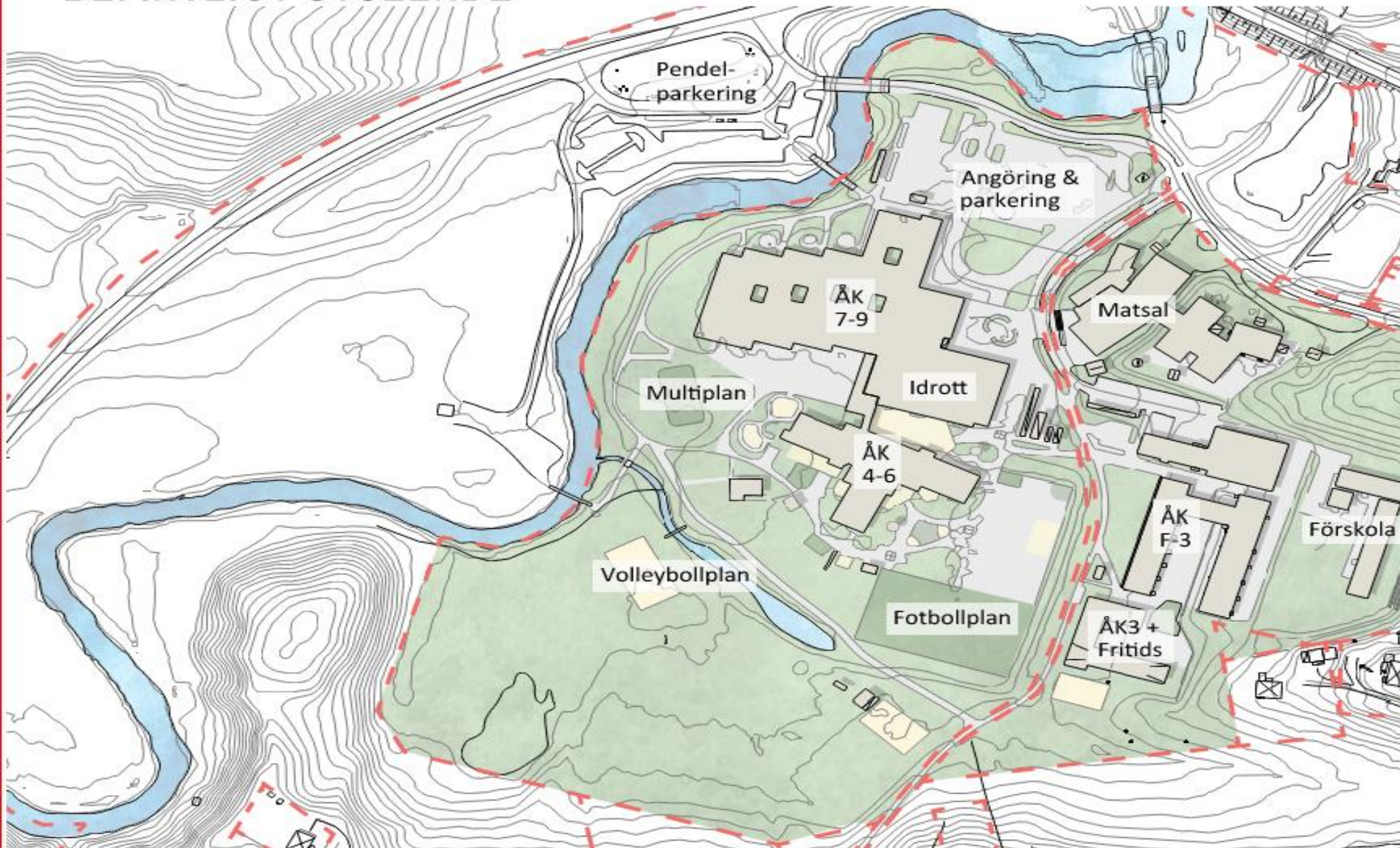


APD-Plan



Etappindelning

BEFINTLIGT UTSEENDE

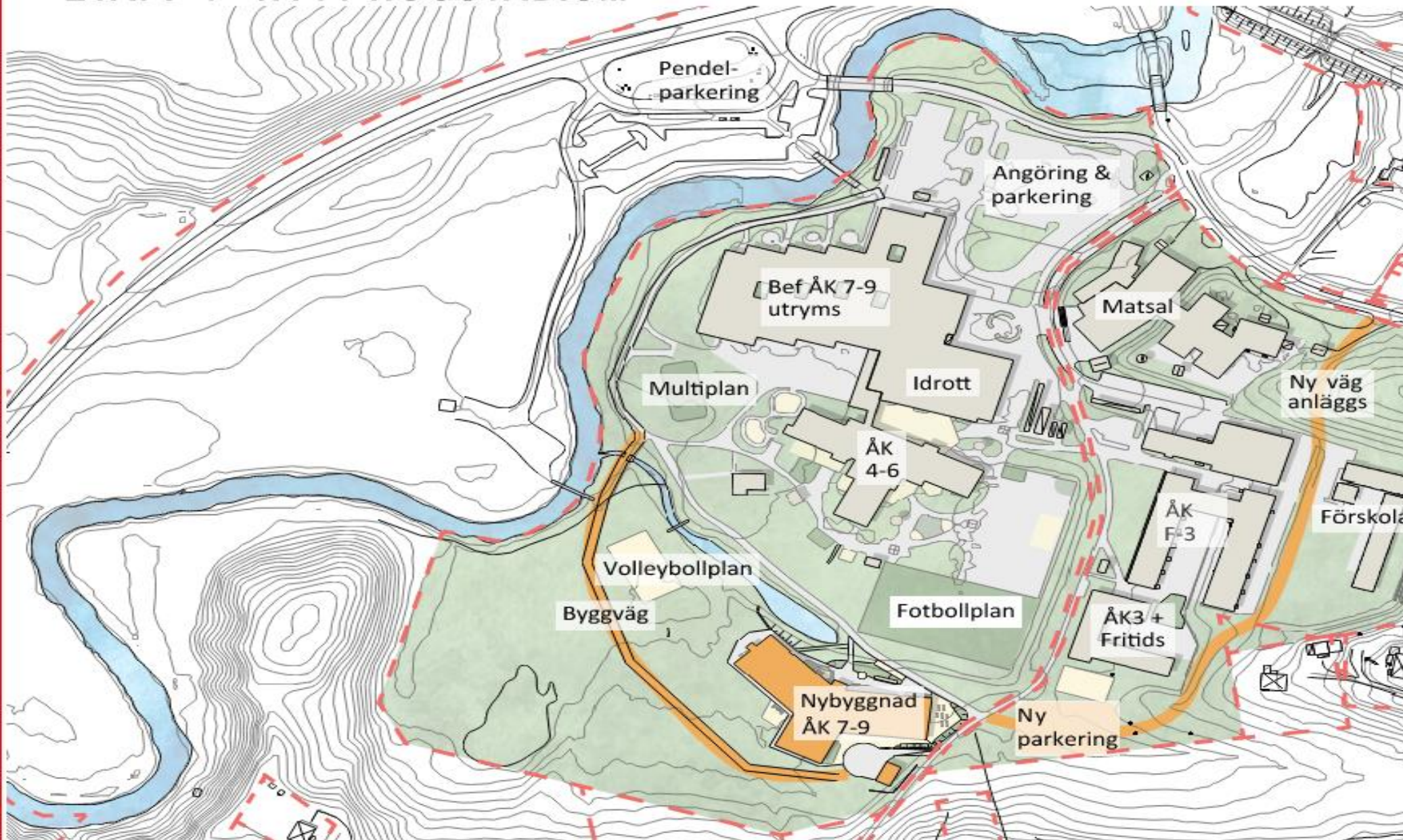


BEFINTLIGT

Sida 175 av 239

Etappindelning

ETAPP 1 - NYTT HÖGSTADIUM



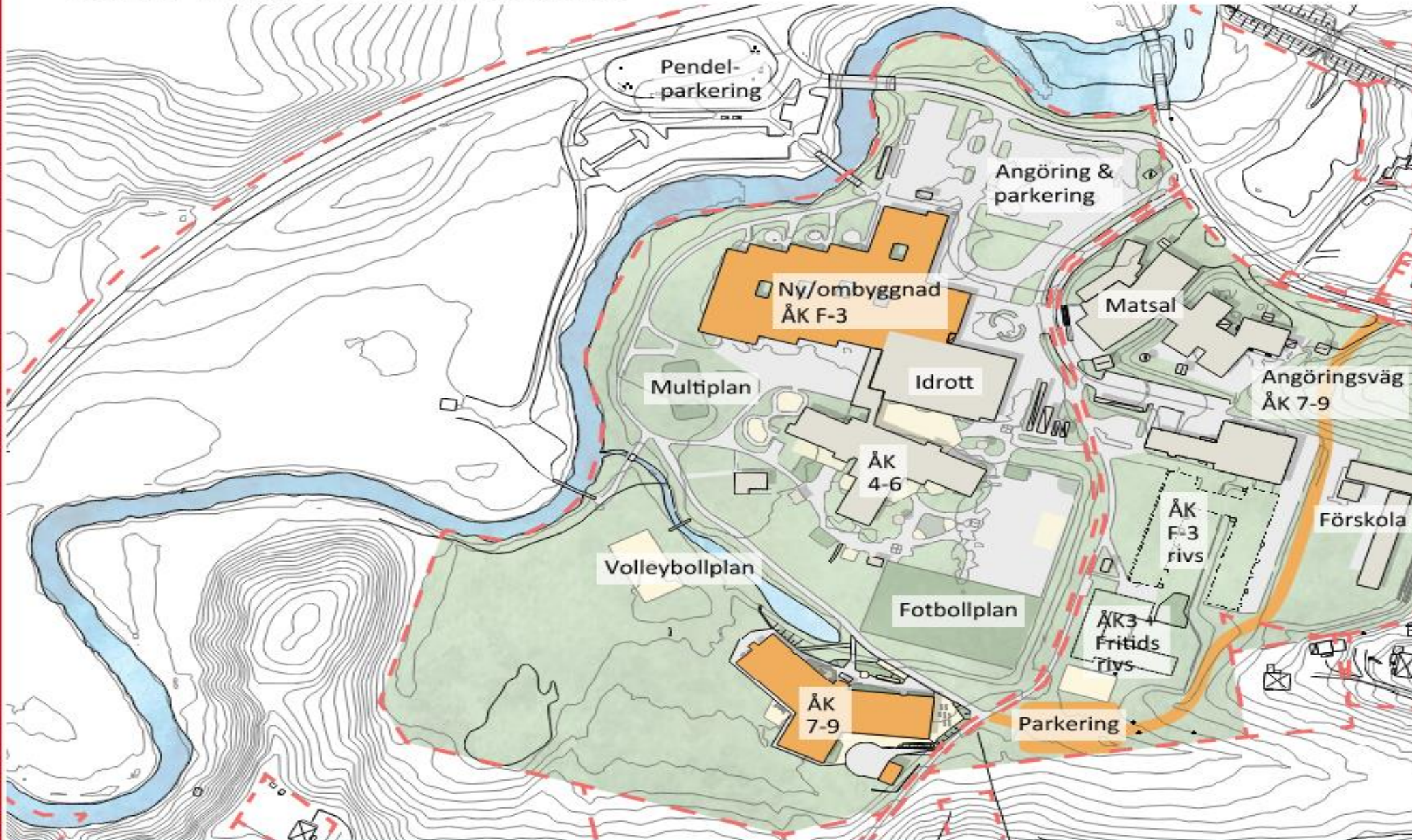
- Nytt högstadium byggs
- Byggväg anläggs
- Angöringsväg och parkering till högstadium anläggs
- Befintliga lokaler för högstadium utryms
- Bygglov för förskola går ut 2028

BLIVANDE

BEFINTLIGT

Etappindelning

ETAPP 2 - NYTT LÅGSTADIUM



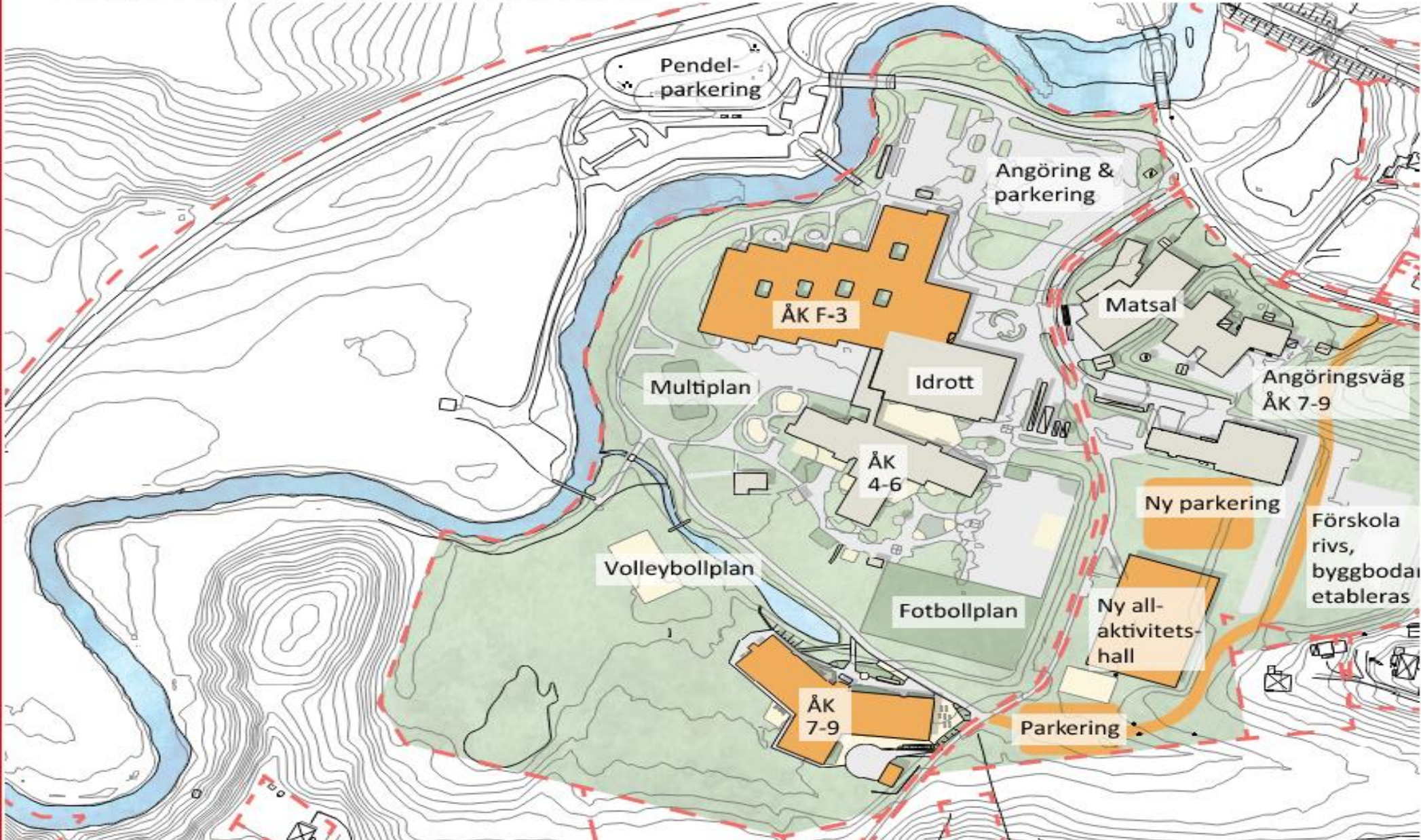
- Befintliga lokaler för högstadium anpassas alt. rivs för nybyggnad av lokaler för lågstadium
- Byggväg till högstadium avvecklas
- Befintliga lokaler för lågstadium rivs
- Bygglov för ÅK3 & fritids går ut 2031

BLIVANDE

BEFINTLIGT

Etappindelning

ETAPP 3 - NY AKTIVITETSHALL



- Ny aktivitetshall byggs
- Parkering & angöring till aktivitetshallen anläggs

BLIVANDE

BEFINTLIGT

Investeringsbudget baserad på förstudie underlagen

Poster	Budget
Entreprenad (bygg/mark/pålning/vägen osv samt BH)	169 970 000 kr
Risk och oförutsett 15% av entreprenaden	25 495 500 kr
Entreprenadssumma	195 465 500 kr
Byggherrekostnader	15 700 000 kr
Projektering förstudie och FFU till TE	5 000 000 kr
Miljöbudget 5% av entreprenadsumman	9 773 275 kr
Oförutsett 15% av byggherrekostnader	2 355 000 kr
Projektbudget	228 293 775 kr
Konstutsmyckning 1% av entreprenadssumman	1 954 655 kr
Total investeringsbudget	230 248 430 kr
Avrundat investeringsbudget	230 300 000 kr

- 
- *Konstnärlig utsmyckning: 1 % av den beräknade byggkostnaden (exkl. moms) upp till två miljoner och 0,40 % på belopp därutöver.*



Projektdirektiv

Nya Bollebygds skolan 7-9

2025-06-02



Projektdirektiv - Nya Bollebygds skolan 7-9

1. Projektets bakgrund och syfte

- Bakgrund: Den befintliga grundskolan har i dagsläget för trånga lokaler. Skolans klassrum är inte dimensionerade ventilationsmässigt utefter beläggning och dessutom för varma under sommarhalvåret. Det saknas grupprum till hälften av skolans klassrum och dessutom är det lyhört mellan de flesta klassrum.
- Syfte: En ny grundskola ska byggas på skolområdet och klassrummen ska vara rätt dimensionerade för antal elever. Nya skolan ska även ha möjlighet med tillbyggnad om elevantalet skulle öka i framtiden.

2. Kopplingar till andra kommunala projekt och mål

I dagsläget finns det redan en grundskola och lokalerna i skolan uppfyller inte verksamhetsbehov. När den nya grundskolan är byggd och i drift av verksamheten kommer den befintliga att byggas om till årskurs F-3. Detta för att nuvarande lokaler som F-3 bedriver sin verksamhet i är moduler och en byggnad. Hyrestiden för modulerna kommer inte att förlängas och byggnaden är uttjänad.

3. Projektets mål och vision

- Projektmål: Nya skolan ska vara en högstadieskola med årskurs 7-9 och vara 5 parallellt. Varje klassrum ska vara dimensionerade för 30 elever. Till varje klassrum ska finnas minst ett grupprum. Det ska finnas plats för en särskild undervisningsgrupp (ca 15 elever) med tillhörande personalarbetsplatser.
- Vision: Att det ska vara en lärande miljö för eleverna.

4. Projektets omfattning

- Fysiska gränser: Nya byggnaden som ska vara en grundskola är fristående och påverkar inte. En ny angöringsväg till skolan kommer att byggas mellan Nolåns förskola och lågstadiet F-3.
- Tjänster och funktioner: -
- Geografiskt område: Bollebygd Flässjum 13:1
- Avgränsningar: Storkök kommer inte att ingå i nya grundskolan eftersom det finns ett redan.

5. Tidsramar och milstolpar (uppskattning)

- Startdatum: Förstudien påbörjades den 9/2024.
- Slutdatum: Gruvt uppskattad överlämnings skolan till verksamheten VT 2029.
- Milstolpar:



Fas	Tidpunkter
Upphandling konsulter till FFU	April/maj 2025
Projektering FFU till totalentreprenad	Augusti 2025
Upphandling totalentreprenad	December 2025
Projektering TE	April 2026
Produktion TE	Augusti 2026
Besiktning	Sept – okt 2028
Verksamhet inflyttning	November 2028
Skolstart	VT 2029

6. Budget/finansiering och ekonomiska konsekvenser

- Projektbudget:

Poster	Budget
Entreprenad (bygg/mark/pålning/vägen osv samt BH)	169 970 000 kr
Risk och oförutsett 15% av entreprenaden	25 495 500 kr
Entreprenadssumma	195 465 500 kr
Byggherrekostnader	15 700 000 kr
Projektering förstudie och FFU till TE	5 000 000 kr
Miljöbudget 5% av entreprenadssumman	9 773 275 kr
Oförutsett 15% av byggherrekostnader	2 355 000 kr
Projektbudget	228 293 775 kr
Konstutsmäckning 1% av entreprenadssumman	1 954 655 kr
Total investeringsbudget	230 248 430 kr
Avrundat investeringsbudget kr	230 000 000

- Finansieringskälla: Investeringen kommer från kommunala medel.



- Ekonomiska konsekvenser:

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra: Kapitalkostnaden beräknas uppgå till ca 13,4 mnkr. Till det kommer en schablonmässig internhyra för fastighetsdrift och underhåll på ca 3,5 mnkr. Delvis finns denna kostnad redan idag i utbildningsnämndens budget då befintliga lokaler ska ersättas. En fördjupad ekonomisk kalkyl kommer presenteras inför investeringsbeslut i kommunfullmäktige

7. Projektorganisation

- Projektägare: Strategisk fastighet
- Projektledare: Said Dawodi, Strategisk fastighet
- Verksamhet: Verksamheten som ska bedriva lokalerna är utbildningsförvaltningen.
- Inblandade parter: Arkitekt, kalkylingenjör, mark-konsult, VVS-konsult, Miljökonsult, brandkonsult, El-konsult, KA, Byggladare, Installationssamordnare, fuktsakkunnig, konstkonsult

8. Kravspecifikation och funktionella krav

- Byggtekniska krav: Förhålla sig till BBR29 och EKS12.
- Användarkrav: Solceller ska installeras och laddstolpar till el-bilar.
- Miljökrav: Utifrån projektets förutsättningar ska basnivå uppnås gällande hållbarhetskriterierna från Upphandlingsmyndigheter. Där det är möjligt gällande hållbarhetskriterierna ska ambitionen vara att uppnå avancerad nivå eller spjutspetsnivå.

9. Riskhantering

	Risk	Åtgärd	Ansvarig
1	Ekonomi, eventuell ökad inflation och räntehöjningar.	Öka oförutsedda kostnader i kalkylen.	Projektledare
2	Omvärldsfaktorer såsom, krig m.m, kan påverka leverans av material.	Stämma av med entreprenören om deras inköp påverkas något av omvärldsfaktorer	Projektledare
3	Överklagan av bygglovet kan innebära tidsförskjutning och senareläggning av inflyttning.	Besvara överklagan och informera verksamheten samt politiken.	Projektledaren
4	Överklagan av upphandling kan innebära tidsförskjutning och senareläggning av inflyttning.	Besvara överklagan och informera verksamheten samt politiken.	Projektledaren
5	Förstörelse av närboende eller ungdomar som hänger	Övervakning av byggområdet.	Entreprenören



	runt skolområdet under produktionen.		
6	Osäkert kring pålning utifrån vikten från bottenplattan.	Se över detta under projekteringen av FFU	Projektledaren
7	Under produktionen är det pågående verksamhet kring skolområdet och barn som leker/springer runt.	Ytterst viktigt att spärra av byggområdet ordentligt så att obehöriga inte tar sig in.	Entreprenören
8	Under produktionen kommer det att se ifrån sig ljud och speciellt vid pålning.	Informera verksamheten vid arbeten som medför oväsen.	Projektledaren/ Entreprenören

10. Kommunikation och samarbete

- Kommunikationsplan: All kommunikation till kommunen går via kommunens projektledare. Projektledaren tar det slutgiltiga beslutet utifrån ekonomisk synpunkt och andra viktiga delar/områden som kan påverka tidplanen samt kvalitet.
- Viktiga intressenter:
 - Verksamhetsmöten kommer hållas löpande under genomförandet.
 - Politiken kommer att informeras på Planberedningar/KSAU.
 - Närboende informeras löpande av projektledare.

11. Upphandling och avtal

- Upphandlingsstrategi: Till förstudien och projektering av FFU fasen kommer en Generalkonsult att upphandlas. Till produktionen blir det en upphandling av en totalentreprenad. Projektledaren kommer även att ha en stödgrupp bestående av byggleddare, miljösamordnare, installationssamordnare, fuksakkunnig samt en kontrollansvarig.

12. Kvalitetssäkring och uppföljning

- Kvalitetskontroller: Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande Bollebygds kommun interna processer. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren.
- Uppföljning och rapportering: Uppföljning kommer att ske via projekteringsmöten, byggmöten, ekonomimöten och andra möten för framdriften av projektet.

13. Handlingsalternativ

Man tog ett beslut att utreda i förstudiefasen möjligheterna till en tillbyggnad och friståendebyggnad gällande detaljplanens förutsättningar. Utöver detaljplanen skulle man utreda frytan, översvänningsrisk, risker vid tillbyggnad och nybyggnad, PREST ämnen, närliggande diken/ån samt ledningar i mark. Utredning visade att ett fristående byggnad är det bästa alternativet utifrån frytan, prickmark och andra faktorer.



-
- Se bilaga ”Bollebygds skolan 7-9 placering, daterad 2024-12-18” för utförligt utredning.

14. Slutrapport och överlämning

- Slutdokumentation: Vi projektets avslut ska relationshandlingar lämnas över, egenkontroller, drift- och underhållsinstruktioner, garantier osv. I samråd med förvaltaren behöver man se över vad som ska laddas upp internt.
- Överlämning: Vid överlämning till kommunen ska en teoretisk och praktisk driftgenomgång hållas av entreprenören till berörda parter inom kommunen. Detta kommer att ske strax slutet av projektet innan slutbesiktningen.

Behovsbeskrivning

Stadsområde

Bollebygd

Projekt

Nya Bollebygdskolan 7-9

Ansvarig

Helena Hallqvist Johansson, Magnus Svanberg

Datum

2024-09-19

Revideringsdatum

xx

Innehåll

Behovsbeskrivning.....	1
Bakgrund.....	3
Nuläge.....	3
Problembeskrivning.....	4
Vision/Verksamhetsidé.....	4
Verksamhetens målgrupp.....	4
Personal.....	4
Specifikt för den nya lokalen.....	4
Ytor och lokaler	5
Arbetsmiljö.....	8
Belysning.....	8
Ljudklimat.....	8
Funktionskrav.....	8
Geografisk placering.....	8
Förråd, cyklar och barnvagnar	8
Sophantering och återvinning	8
IT	8
Säkerhet - Trygghet.....	9
Lås, Larm och Passersystem	9
Utemiljö.....	9
Angöring.....	10
Jämställdhetsperspektiv	10
Tillgänglighet	10
Barnperspektiv	10
Övrigt.....	10

Bakgrund

Nuläge

Bollebygds skolan 7-9 är en 5-parallellig högstadieskola med 15 klasser och ca 375 elever. Skolan är kommunens enda högstadieskola och tar emot elever från kommunens fyra mindre f-6 skolor. Eleverna blandas i nya klasser vid starten i åk 7. Lärarna arbetar och sitter i ämneslag. Dessa ämneslag är utspridda i skolans lokaler, för att öka vuxennärvaron på hela skolan. Personalen sitter i ämneslag, där Ma-No lärare sitter i ett arbetsrum, PREST ämnena delar rum, Sv och SO lärare delar arbetsrum och språklärare delar arbetsrum, alltså 4 olika arbetsrum för personalen.

Lektionssalarna som ofta är dimensionerade för 24 elever är i nuläget för trånga och det är i vissa fall svårt att obehindrat röra sig mellan bänkar för att hjälpa elever. Ventilationen är också otillräcklig. Det finns i nuläget 14 vanliga undervisningssalar, en bildsal, tre NO salar som är utrustade med el och vatten varav två med dragskåp. Dessa salar är dock mindre och en hel klass går inte att rymma i dessa salar. Det finns också ett angränsande rum (institution) för beredning av lösningar mm. som innehåller både disk, vatten och dragskåp. Det finns också där ett ventilerat skåp för farliga ämnen och skåp för att förvara gasol/gaser i. Skolan har 4 slöjdsalar, två för trä och metallslöjd, med tillhörande metallverkstad och dessutom två textilsalar. Då vi i nuläget säljer undervisning till våra f-6 skolor så behövs dessa 4 slöjdsalar. I en ny skola så kan lokalernas antal halveras för att endast inrymma högstadiets undervisning i slöjd. När det gäller skolans Hem och Konsumentkunskaps undervisning så finns det två undervisningssalar med 8 kök i varje sal/ lokal, ett dessutom anpassat för elever med funktionsvariationer. Dessa två som i nuläget är helt fulla är angeläget att även ha i en ny skola, för att få plats med den undervisning som ligger på högstadiet och som ska läggas mot andra ämnen vid schemaläggning.

Det finns en flexgrupp som idag består av två rum dit elever som har behov av att få extra stöd går. Där finns platser för ca 20 elever.

Skolan inrymmer också en lokal för vår särskilda undervisningsgrupp där det finns 12 elevplatser och där 3-4 personal arbetar. Dessa elever har ofta hela sin skoldag eller delar av denna i gruppens lokal (ett större klassrum)

Musiksalen med tillhörande grupprum behövs också i en nybyggd skola då den befintliga musiksalen i nuläget är helt fulltecknad.

I nuläget så säljer vi praktisk estetiska ämneslektioner till kommunens f-6 skolor och vid ett ökat elevantal så blir det ännu trängre och ohållbart att kunna möta detta behov.

Skolans "uppehållsrum" som också innehåller ett café är en naturlig samlingsplats som vi önskar att även ha i en ny skola.

Framåt ser vi behov av tre nya lektionssalar med tillhörande grupprum utöver det vi i dagsläget har. Vi behöver dessutom grupprum till skolans alla undervisningssalar.

Problembeskrivning

Skolans lokaler är för trånga för den verksamhet som bedrivs, skolans klassrum är inte dimensionerade ventilationsmässigt utefter beläggning och dessutom för varma under sommarhalvåret. Det finns heller inte möjlighet att möta antalet elever som beräknas komma till skolan framöver. Det saknas grupprum till hälften av skolans klassrum och dessutom är det lyhört mellan de flesta klassrum, så klasserna stör varandra om de till exempel har genomgång eller ser på film. Viktigt med grupprum för att alla elever ska få sin rätt till stöd tillgodosedd.

Konferensrum saknas, eller en gemensam lokal där hela personalgruppen kan samlas.

Vision/Verksamhetsidé

Alla elever ska bli behöriga till gymnasiet.

Alla elever ska få en utbildning som präglas av trygghet och studiero.

Alla elever ska kunna läsa och använda det svenska språket på ett rikt och nyanserat sätt.

Verksamhetens målgrupp

Elever åk 7-9

Elever och personal (lärare, elevstödjare, speciallärare, SYV, administratörer elevhälsa, biträdande rektor och rektor) ska få tillgång till en god arbetsmiljö där eleverna har möjlighet att utvecklas mot målen och personalen kan göra ett gott jobb.

Personal

Arbetsplatser:

- Riktiga ergonomiska arbetsplatser med ljusinsläpp och god ventilation.

Personalrum:

- I nuläget finns ett personalrum som behöver vara större för att all personal ska kunna värma mat och få en andhämtningspaus. Där behöver finnas disk/vattenmöjligheter, spis/ugn samt kyl, frys och mikrovågsugn. Det behöver finnas bord att kunna äta vid och soffor för en paus. Gärna med möjlighet att kunna gå ut och ta en paus. Toaletter och möjlighet till ombyte behöver finnas.

Specifikt för den nya lokalen

Nya skolan ska vara en högstadieskola med årskurs 7-9 och vara 5 parallelligt. Varje klassrum ska vara dimensionerade för 30 elever. Det ska gå max 450 elever på skolan men önskvärt är grupper om 25 elever i varje klass men med möjlighet att öka klasstorleken till max 30 elever. Till varje klassrum ska finnas minst ett grupprum.

Det ska finnas plats för en särskild undervisningsgrupp (ca 15 elever) med tillhörande personalarbetsplatser samt tambur och toaletter.



Det ska finnas plats för en flexgrupp (en sal) där elever kan få stöd och som gränsar till arbetsrum med arbetsplatser för speciallärare.

Det ska finnas plats för elevhälsans personal (skolsköterska, 2 kuratorer och skolpsykolog samt SYV), centralt placerad i skolan

Det ska finnas ämnesspecifika salar för Hem och konsumentkunskap (2 salar), Trä och metallslöjd, textilslöjd, Bild, musik och NO salar (3 st) med tillhörande institutioner.

Det ska finnas en expedition med arbetsrum för rektor, biträdande rektor, 2 skoladministratörer och den ska ligga vid huvudingången till skolan, med god överblick kring vilka som kommer till skolan. Arkiv och förråd i anslutning.

Det ska finnas ett personalrum centralt placerad i skolan.

Det ska finnas arbetsrum till all personal, med ergonomiska och ljusa lokaler fördelade skolans olika delar.

Ytor och lokaler

Personal:

- *Personalrum i mitten av skolan (centralt placerad)*
- *Vilorum personal*
- *Mycket viktigt med bra akustik + ljusinsläpp. Ljusa lokaler med stora fönsterytor och god ventilation*

Personalrum som behöver vara större för att all personal ska kunna värma mat och få en andhämtningspaus. Där behöver finnas disk/vattenmöjligheter, spis/ugn samt kyl, frys och mikrovågsugn. Det behöver finnas bord att kunna äta vid och soffor för en paus. Gärna med möjlighet att kunna gå ut och ta en paus. Toaletter och möjlighet till ombyte behöver finnas.

Arbetsplatser: Riktiga ergonomiska arbetsplatser med ljusinsläpp och god ventilation. Stora ljusa arbetsrum kopplade/i närhet till undervisningssalar, så att t ex matte/No lärarna har sitt arbetsrum i närheten av de klassrum som de undervisar i (ämnessalar för NO)

Expedition:

- *Två arbetsrum intill varandra för rektorer. Absolut krav!*
- *Expedition och skolledning, centralt placerade. Mottag av besökare mm*

Administration

- *Två rum för administration. Arbetsplats med fönster mot verksamheten (öppningsbar lucka)i ena rummet och fönster ut mot utemiljön jalousigardin ev låsbart*
- *Värdeskåp för nycklar, datorer och liknande*
- *Förråd för förbrukningsmaterial. Plats för kopiator.*

Från skolans expedition ska det vara enkelt att bevaka de som vistas kring och också passerar skolans huvudentré. För elevernas trygghet är det viktigt att det finns



möjlighet till utblick från personalrummet över skolgården. Dolda platser ska undvikas och goda siktlinjer ska eftersträvas för en ökad indirekt vuxennärvaro. Lokalutformningen ska underlätta för att vuxna ska kunna ha uppsikt och närhet till eleverna. Personalrummets plats önskas vara centralt placerad i mitten av skolan.

Elevhälsa:

Anpassade rum/lokaler till skolsköterska, 2 kuratorer och SYV. Det ska finnas kylmöjlighet för vaccin och läkemedel, samt väntrum och vilorum för elever.

Undervisningssalar:

- Stora ljusa undervisningssalar
- Arbetsrum kopplade till undervisningssalarna
- Positivt med glasväggar till grupprum
- Grupprum kopplat till alla klassrum

Ämnesspecifika salar

- **Bild:**
 - Arbetsytor + tillhörande diskbänkar/vatten. OBS!! Mycket viktigt med bra ljussättning i klassrummet.
 - Utrymme/förråd kopplat till klassrum.
 - Keramikugn och drejskiva
- **NO:**
 - Anpassade salar för laborationer i NO, där dragskåp, vatten och el finns och möjlighet till demonstrationer finns.
 - I angränsande rum ska det finnas en prepp i Kemi på ca 30 m², beläget vid en yttervägg med dragskåp, ventilerat skåp för gasol och vatten (diskbänk), diskmaskin samt skåp för farliga kemikalier/metaller osv..
 - Prepp i biologi och fysik gemensamt ca 50 m² med vatten, eluttag och arbetsrum nära/kopplat till lektionssalar.
- **Two nya Hkk salar**
 - I varje sal 8 kök.
 - Anpassat kök för funktionsvariation,
 - Skafferier och tillhörande institution för tvätt, hygien och torkskåp
 - Arbetsplats för lärare i anslutning till salen
- **Two nya Slöjdsalar**
 - En sal för trä och metallslöjd. I anslutning ska det finnas en metallverkstad och ett målarrum med vatten och god ventilation. Virkesförråd i anslutning och spånsug placerad i rum på utsidan för att minimera ljud. Det behöver finnas ett ventilerat skåp för färger/lösningsmedel och gasol/gas
 - Eluttag för spänning 400V till maskiner



- En sal för textilslöjd med god belysning och förvaring

- **SO:**
 - Ämnesspecifika salar med kopplade grupprum. Ämnesspecifikt menas interaktiva projektorer med touchfunktion på Whiteboard samt vanliga kartor att dra ner från tak. Om möjligt kopplad institution/prepp likt NO-salar för laborationer i geografi
- **Musik:**
 - En musiksall med 2 kopplade grupprum, ljuddämpande material, eluttag och förråd/institution

En studio/Flex för att kunna hjälpa elever i behov av stöd:

- arbetsplatser för ca 15 elever där även speciallärares arbetsplatser ligger i anslutning till denna (3 personalarbetsplatser) samt ett grupprum.

Särskild undervisningsgrupp

- Sal för "Särskild undervisningsgrupp" med **egen ingång**, med egen tillgång till toalett och vatten (RWC) kapprum

Aktivitetsrum för elever

- Möjlighet att flexibelt ordna aktiviteter för eleverna såsom t ex pingis mm
- Kafédell för samvaro

Städ:

- Materialval för städ. hygienitor lättstädad hållbart material.

- **Övriga aspekter att fundera över:**

- Kombinerat kopiering/materialrum
- Rekreationsytor utomhus för elever för rastaktiviteter.
- Skolbibliotek önskvärt
- Uppehållsrum med elevskåp och toaletter

Arbetsmiljö

Tänk på att verksamheten står för flyttbara ergonomiska hjälpmedel. Det är bra att tänka på dessa och få med från början så det förbereds för el.

Belysning

Allmän belysning, miljöbelysning, dagsljus, god färgåtergivning.

Ljudklimat

Ska uppnå ljudklassen för lokaler enligt BBR. Ska vara bra akustik för att dämpa ljuden och minska störningar.

Funktionskrav

Geografisk placering

Nya skolan ska placeras på skolområdet och man behöver se över placering av den nya skolan. Det kan antingen bli en tillbyggnad eller ett fristående byggnad.

Förråd, cyklar och barnvagnar

Ett förråd i anslutning till personalrummet för att ställa in utemöbler på vinterhalvåret om det finns en utegård där utemöbler står på sommarhalvåret (så de inte blir utsatta för sabotage).

Sophantering och återvinning

I dagsläget finns det redan ett åv-hus men utifrån placering av den nya skolan behövs eventuellt ett nytt åv-hus byggas för verksamheten. Det som gäller för det nya åv-huset är att det ska finnas plats för att sortera olika fraktioner och plats för att förvara grovsopor för vidare transport till återvinningsstation. Återvinningshuset ska placeras nära nya skolan. På väggen i åv-huset ska det finnas plats för förvaring av stege. Det ska även dras in vatten och avlopp dras i åv-huset. Det ska vara lätt att dra in och ut kärl, vilket innebär att undvika trösklar.

IT

Skolans arbete kommer att ske med digitala redskap både för elever, pedagoger och övrig personal. Det kommer att finnas en person som hanterar redskap på skolan och det bör finnas ett utrymme för detta. I anslutning till detta ett klassat förråd för förvaring av utrustning.

Generellt behöver skolan ha mycket god uppkoppling via Wi-Fi för att skapa en flexibel arbetsmiljö. Vi ser gärna att det även finns ett öppet nätverk som kan användas av besökare på skolan. Låsbara laddskåp på några platser i skolan kan göra det möjligt att lämna sin enhet. Av vikt är att det generellt finns tillräckligt med uttag för att kunna ladda all utrustning som används av skolan.

Säkerhet - Trygghet

Från skolans expedition ska det vara enkelt att bevaka de som vistas kring och också passerar skolans huvudentré. För elevernas trygghet är det viktigt att det finns möjlighet till utblick från personalrummet över skolgården. Dolda platser ska undvikas och goda siktlinjer ska eftersträvas för en ökad indirekt vuxennärvaro. Lokalutformningen ska underlätta för att vuxna ska kunna ha uppsikt och närhet till eleverna. Personalrummets plats önskas vara i mitten av skolan.

Byggnaden ska förberedas med kanalisation för kameraövervakning på såväl utsida som insida. Se över växtligheten runt skolan och öppna upp så det blir mer insyn på skolgården från t ex vägen

Behövs ett säkerhetsrum/säkerhetsskåp som man kan förvara känsligt dokument i såsom NP och liknande i anslutning till expeditionen.

Krav på timerfunktion till eluttag i personalkök samt i Hkk salarna, ev andra utrymmen i samråd med verksamheten.

Lås, Larm och Passersystem

Väl fungerande skalskydd och passersystem ska finnas i skolan.

Låssystem ASSA ARX. Innerdörrar ska bestyckas med handtagsläsare som i nya f-6.

Cylinder skall vara befintligt system som skolområdet har.

Utemiljö

Ska finnas väderskydd för sol/regn/vind såsom skärmtak, pergola osv.

Solskydd i söderläge, mörkläggningsgardiner inomhus, glas med reflektionsskydd, hindra instrålning men svårt att se in utifrån.

Bra belysning för att inte skapa otrygga miljöer och dolda hörn både dag- och kvällstid samt minska skadegörelse.

Ska finnas samlingsyta ex. bänkar och bord eller gradäng

Se över en ny aktivitetsplan och basketkorgar/plan. Samrådas ihop med verksamheten.

Det ska finnas grönska med lättskötta planteringar.

Önskemål att kunna utnyttja ån och skapa en vacker utemiljö och kunna använda miljön för att experiment kring vatten.

Orienteringstavla över skolan som är belyst

P-plats för funktionsvariation.

Parkering för cyklar och liknande

Wifi tillgängligt utomhus

Angöring

Viktigt att beakta angöring utifrån ett säkerhetsperspektiv:

- Lastintag, angöring för transporter av kontorsmaterial.
- Avlämningsplats för taxiplats/färdtjänst.
- Zon för vårdnadshavare att lämna och hämta med bil på ett säkert sätt.

Jämställdhetsperspektiv

Tillgänglighet

Skolan ska vara tillgänglighetsanpassad där elever och personal vistas. Ska finnas hiss för skolans elever och personal inomhus.

Barnperspektiv

Genom att bygga ändamålsenliga lokaler.

Övrigt

Inkludera eleverna i framtagandet av konst kopplat till bygget.

Inventering kring vilka maskiner/utrustning som kan flyttas med till nya skolan.

Använda sig av cirkulärt återbruk av möbler i skolan.

Önskemål av bergvärme för att ta vara av kylan under varmare perioder.



§11

KS2024/260

Nya Bollebygds skolan 7-9, inriktning förstudie steg 2

Beslut

Kommunstyrelsen inriktar fortsatt förstudie på alternativ 2, nybyggnad.

Ärendet

På kommunstyrelsens sammanträde i oktober 2024 fick kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att genomföra förstudie avseende nya Bollebygds skolan 7-9. I uppdraget ingick bl.a. att utreda ifall det ska vara en tillbyggnad eller fristående ny byggnad. Alternativen benämns fortsatt i skrivelsen som Alternativ 1, tillbyggnad och Alternativ 2, nybyggnad.

Förstudien har påbörjats tillsammans med teknikkonsultbolaget Tyréns där en genomgång av alternativa lösningar har genomförts. Då nästa steg av förstudien är kostnadsdrivande utredningar är det ekonomiskt fördelaktigt att inrikta förstudien på det alternativet som bedöms bäst utifrån de parametrar som är kända i dagsläget. Utifrån underlaget som tagits fram är bedömningen att alternativet med nybyggnation det bästa.

Någon fördjupad ekonomisk kalkyl är inte gjord däremot har konsultfirman genomfört en grov schablonkalkyl för att kunna jämföra de två alternativen. Sammantaget är det också positivt att den sedan tidigare uppskattade investeringsutgiften på runt 200 mnkr verkar vara tillräcklig. Alternativ 1, tillbyggnad innebär en investeringsutgift på 153 mnkr vilket innebär en kapitalkostnad på 8,9 mnkr per år.

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



Alternativ 2, nybyggnad innebär en investeringsutgift på 176 mnkr vilket innebär en kapitalkostnad på 10,2 mnkr per år.

Mellan alternativen skiljer det ca 1,3 mnkr om året, det är också sannolikt att kostnader för fastighetsdrift kommer vara något lägre med en tillbyggnad till följd av lägre total area. Med nuvarande schablon för fastighetsdrift är skillnaden ca. 0,35 mnkr per år men kommer i verkligheten vara lägre till följd av lägre kostnad för el och uppvärmning.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Följande uppdrag ligger till grund för förstudien:

- I förstudien kommer verksamhetsbehoven ligga till grund för placering av den nya skolbyggnaden vilket i sin tur kommer leda fram till om det ska vara en tillbyggnad eller fristående nybyggnad.
- I förstudien kommer det att genomföras miljöutredning mark (föroreningar), trafikbullerutredning samt geoteknisk utredning.
- I förstudiefasen ska även hänsyn tas till miljökrav samt gröna obligationer.
- Inom skolområdet kommer det att ske förändringar över tid och för att lättare se över förändringarna ska även illustrationsritningar upprättas i detta uppdrag. Det kommer även upprättas beskrivningar och andra underlag för att få fram en bra kalkyl till återstående projektering och produktion.

Förstudien har hittills tittat på de två huvudsakliga möjliga inriktningarna och de olika identifierade för- och nackdelarna presenteras nedan.

Alternativ 1, tillbyggnad

Alternativet innebär en ny högstadieskola för maximalt 450 elever i en tillbyggnad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



med en BTA (bruttoarea) på ca 4 000 m² fördelat på två våningar. Beräknad investeringsutgift är 153 mnkr. Salar för slöjd, hemkunskap och bild nyttjas i befintlig byggnad. En skiss över tillbyggnaden beskriver placeringen i förhållande till befintliga byggnader. Utifrån ett byggnadstekniskt perspektiv har följande risker samt för-/nackdelar tagits fram tillsammans med konsultbolaget:

- Risk för låg stabilitet i anslutning till Nolån. Utredning krävs för att klargöra behov av eventuella åtgärder.
- Översvämningsrisk i samband med 100-/200 årsregn.
- Risk att friyta per barn blir för liten när skolområdet förtätas.
- Bebygger prickmark samt ledningsområde enl. detaljplan – tidsfördröjning och kostnadsökningar
- Kräver en djup byggnadsvolym för att få plats - svårt att uppfylla dagsljuskrav och skapa en god inomhus-miljö.
- Anslutning till befintlig byggnad innebär att befintliga lokaler vid anslutningen behöver byggas om.
- Kostnaden för anpassning av befintlig byggnad samt att ersätta befintlig skolgård går inte att bedöma i detta skede.

Tillsammans med företrädare för verksamheten har följande för-/nackdelar utifrån verksamhetens perspektiv tagits fram:

Lågstadiet F-3		- Mindre lekyta per elev (fryta) - Fler möten med äldre elever mellan byggnaderna

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



Mellanstadiet 4-6	- Färre möten med yngre och äldre elever på lekgården. - Större friyta per elev	- Mindre insyn och otrygga områden mot kvällen beroende på placering /utformning
Anpassad grundskola		- Stänger vägen för Taxi, - Otryggt men en byggnad nära lekgården. Känns instängt - Kostnader för en ny väg för taxin - Mindre friytan per elev på gården
Högstadiet 7-9	- Nära till bussen	- Mycket mer trafik mellan byggnaderna. - Mindre koll på elever, behövs flera rastvakter - Mindre insyn runt gården - Mycket otrygga områden mot kvällen ur säkerhetssynpunkt

Alternativ 2, nybyggnad

Alternativet innebär en ny högstadieskola för maximalt 450 elever i en ny byggnad placerad söder om befintlig 4-9, enl skiss nedan. BTA (bruttoarea) på ca 4 600 m² fördelat på två våningar, den högre bruttoarean beror på att salar för slöjd, hemkunskap och bild ej kan samnyttjas enl. den behovsbeskrivning som ligger till grund för förstudien. Beräknad investeringsutgift är 176 mnkr. Utifrån ett byggnadstekniskt perspektiv har följande risker samt för-/nackdelar tagits fram tillsammans med konsultbolaget:

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



- Bebygger mark som i dagsläget är obebyggd - påverkar inte friytan för låg- och mellanstadiet.
- Stabilitet ej utredd, men längre avstånd från Nolån är fördelaktigt. Relativt plan mark.
- Byggtid och entreprenad påverkar pågående verksamhet i mindre utsträckning än alternativ 1, tillbyggnad.
- Det finns ett flertal närliggande diken, det är oklart om dessa påverkar nybyggnation i någon större utsträckning.
- Vid eventuellt ökat framtida behov går det enklare att bygga till byggnaden.

Tillsammans med företrädare för verksamheten har följande för-/nackdelar utifrån verksamhetens perspektiv tagits fram:

Lågstadiet F-3	- Före möten med äldre elever 7-9, både utomhus och inomhus - Större lektyta för eleverna - Minskad trafik för angöring - Större tillgång till PREST-ämnes salar	
Mellanstadiet 4-6	- Lättare att lägga schema för slöjd + musik - Bättre fördelning på befintlig yta mellan årskurserna i befintlig byggnad - Utnyttja skolområdet bättre	- Konflikter på konstgräsplanen med 7-9 - Mindre samverkan med 7-9

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



	- Minska risker för konflikter mellan eleverna	
Anpassad grundskola	- Större tillgång till PREST-ämnes salar - Större yta för eleverna - Större yta för att sälja platser - Bättre förutsättningar för taxitrafik i framtiden	- Äldsta eleverna för längre sträcka att samverka med 7-9 eleverna
Högstadiet 7-9	- Större tillgång till PREST-ämnes salar. - allt samlat på ett ställe - Bättre samordning mellan ämneslagen - Ingen ledtid mellan byggnaderna för elever och lärare	- Långt till parkering - Idrottslärarna får det sämre iom idrottshallen ligger längre bort - Långt till skolbussen och behöver samordnas bättre, lokaltrafik

Sammanfattning, slutsats

Sammantaget görs bedömningen att utifrån de parametrar som är kända idag är Alternativ 2, nybyggnad det bästa alternativet då det förespråkas av verksamheten, den huvudsakliga nackdelen med alternativet är att arean blir större och därmed högre investeringsutgift. Det vägs dock upp av att Alternativ 1, tillbyggnad innehåller betydande risker för fördyrande omständigheter beroende på markens förutsättningar, tidsfördröjning, återställande av utemiljö samt anslutning till befintlig 7-9.

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



Nästa steg under förstudien är att arbeta vidare med återstående delarna av uppdraget, närmast markundersökningar och planlösningar. Resultatet av hela förstudien, inklusive illustrationskarta över hela skolområdet, kommer presenteras samlat som ett underlag för beslut om projektering och investeringsbudget under våren 2025.

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen inriktar fortsatt förstudie på alternativ 2, nybyggnad.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- § 8 KSAU Nya Bollebygds skolan 7-9, inriktning förstudie steg 2
- Inriktning förstudie steg 2
- Komplettering lokaler för praktiska och estetiska ämnen
- § 155 KS Nya Bollebygds skolan 7-9 - beslut om förstudie
- Behovsbeskrivning Nya Bollebygds skolan 7-9_2024-09-19

Skickas till

Ekonomichef, projektledare ekonomiavd

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

11. Svar på motion (C) om kommunal
simskola (kf fattar slutligt beslut) KS2025/51



§89

KS2025/51

Svar på motion (C) om kommunal simskola

Beslut

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen tillstyrker utbildningsnämndens förslag; kommunfullmäktige avslår motionen.

Ärendet

Yvonne Andrén (C) föreslår i motion 2025-02-09 att kommunfullmäktige beslutar införa kommunal simskola. Motionären menar att det idag är många människor som inte kan simma, såväl vuxna som barn. Förr fanns det på somrarna simskola i flera sjöar i kommunen och möjlighet att ta olika simmärken t ex simborgarmärke. Centerpartiet tycker att det är dags att ta tillbaka kommunal simskola igen, till gagn för de som vill lära sig simma. Motionären föreslår i sin motion: Gör en snabbutredning och starta simskola några veckor i sommar. Förslagsvis i Töllsjön, Stockasjön och Nedsjön.

Kommunfullmäktige har på sammanträde 2025-03-20, § 20, överlämnat motionen till utbildningsnämnden för handläggning. Utbildningsnämnden har behandlat ärendet på sammanträde 2025-04-16, § 22, och föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen.

Utbildningsnämnden gör följande bedömning: I Bollebygds kommun sker det regelbunden simundervisning grundskolan. Simning och livräddning ingår i ämnet idrott och hälsa, där det utgör en del av betyget för ämnet i åk 6 och åk 9. "Eleven

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



hanterar nödsituationer på land och vid vatten samt simmar 200 meter i en följd varav 50 meter i ryggläge. (SKOLFS 2010:37)". Samtliga elever i åk 2-6 och den anpassade grundskolan i Bollebygd åker till simhallen i Sandared för simundervisning. Cirka 97 % av eleverna är simkunniga i slutet av grundskolan (enligt bedömning i ämnet idrott och hälsa). Det förekommer att kommuner arrangerar kommunala simskolor. I de flesta fall är det i kommuner där det finns ett kommunalt badhus eller likande. Det förekommer också att föreningar arrangerar simskola i sjöar samt i badhus. Dessa simskolor är vanligtvis avgiftsbelagda. Att starta en kommunal simskola i Bollebygd är möjligt, men tyvärr finns det inte utrymme i kultur och fritids nuvarande budget.

Kommunfullmäktige fattar slutligt beslut i ärendet.

Ledamöternas förslag till beslut

Ulf Rapp (S) föreslår att utbildningsnämndens förslag tillstyrks; kommunfullmäktige avslår motionen. Förslaget antas.

Beslutsunderlag

- § 22 UN Inkommen motion Motion (C) om kommunal simskola
- Svar på motion angående kommunal simskola UN2025/112
- Motion (C) om kommunal simskola

Skickas till

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



§22

UN2025/112

Inkommen motion: Motion (C) om kommunal simskola

Beslut

Utbildningsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

Ärendet

Centerpartiet i Bollebygds kommun föreslår i sin motion om att "snabbutreda och starta simskola några veckor i sommar. Förslagsvis i Töllsjö, Stockasjön och Nesjön." (UN2025/112). I motionen skriver Centerpartiet att "Idag är det många människor som inte kan simma, såväl vuxna som barn". Vilket leder till en del olyckor och drunkningstillbud varje år.

Bedömning

I Bollebygds kommun sker det regelbunden simundervisning grundskolan. Simning och livräddning ingår i ämnet idrott och hälsa, där det utgör en del av betyget för ämnet i åk 6 och åk 9. "Eleven hanterar nödsituationer på land och vid vatten samt simmar 200 meter i en följd varav 50 meter i ryggläge. (SKOLFS 2010:37)". Samtliga elever i åk 2-6 och den anpassade grundskolan i Bollebygd åker till simhallen i Sandared för simundervisning. Cirka 97 % av eleverna är simkunniga i slutet av grundskolan (enligt bedömning i ämnet idrott och hälsa).

Det förekommer att kommuner arrangerar kommunala simskolor. I de flesta fall är det i kommuner där det finns ett kommunalt badhus eller likande. Det förekommer också att föreningar arrangerar simskola i sjöar samt i badhus.

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



Dessa simskolor är vanligtvis avgiftsbelagda. Att starta en kommunal simskola i Bollebygd är möjligt, men tyvärr finns det inte utrymme i kultur och fritids nuvarande budget.

Förslag till beslut

Utbildningsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Svar på motion angående kommunal simskola
- Expediering av beslut i kommunfullmäktige (2/4)
- Expediering av beslut i kommunfullmäktige (3/4)
- Inkommen motion: Motion (C) om kommunal simskola

Skickas till

Kommunfullmäktige

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



MOTION

Kommunal Simskola

Idag är det många människor som inte kan simma, såväl vuxna som barn.

Det är inte bra och tyvärr leder det till en del olyckor och drunkningstillbud varje år.

Förr fanns det på somrarna simskola i flera sjöar i kommunen och möjlighet att ta olika simmärken t ex simborgarmärke.

Vi i Centerpartiet tycker att det är dags att ta tillbaka kommunal simskola igen, till gagn för de som vill lära sig simma, dessutom kan det erbjudas att både barn och vuxna kan ta märken. Vår tanke är att det även ska leda till sommarjobb för några stycken.

Vi föreslår därför:

Gör en snabbutredning och starta simskola några veckor i sommar. Förslagsvis i Töllsjön, Stockasjön och Nedsjön.

Bollebygd 250209

Anneli Henriksson

Yvonne Andrén

12. Revidering av arkivbeskrivning för kommunstyrelsen KS2021/185



§90

KS2021/185

Revidering av arkivbeskrivning för kommunstyrelsen

Beslut

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen antar förslag till reviderad arkivbeskrivning för kommunstyrelsen, daterat 2025-05-28.

Ärendet

Enligt arkivlagen ska varje myndighet upprätta en beskrivning av myndighetens allmänna handlingar, en så kallad arkivbeskrivning. Arkivbeskrivningen syftar till att ge en överblick över hanteringen av myndighetens allmänna handlingar, hur myndigheten är organiserad samt om vilka handlingstyper som finns på myndigheten.

Kommunstyrelsen har efter en omorganisation i kommunen under årsskiftet 2023/2024 fått överflyttat en ny avdelning till sig – plan- och exploateringsavdelningen. Därav behöver arkiv-beskrivningen revideras. Det har även tillkommit nya tjänster och roller på förvaltningen, t ex kommunarkivarie och registrator, som gör att en revidering krävs.

Kommunstyrelsen är Bollebygds kommuns ledande politiska instans. Kommunstyrelsen ska, på uppdrag av kommunfullmäktige, hålla samman den kommunala verksamheten och handlägga alla ärenden som ska behandlas av fullmäktige. Detta oavsett om ärendet kommer från kommunstyrelsen själv eller från någon av de andra nämnderna i kommunen. Inom kommunstyrelsens

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



verksamhetsområden finns bland annat ekonomi, HR, upphandling, näringsliv, kommunikation, miljö- och hållbarhetsfrågor, arkiv och kommungemensam nämndadministration. Kommunstyrelsens förvaltning är indelad i fyra avdelningar, där vissa avdelningar även har enheter under sig. En noggrannare redovisning av styrelsens ansvarsområden kan utläsas i kommunstyrelsens nämndspecifika reglemente. Arkivbeskrivningen fastställs av kommunstyrelsen.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar förslag till reviderad arkivbeskrivning för kommunstyrelsen, daterat 2025-05-28.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Revidering av arkivbeskrivning för kommunstyrelsen
- Arkivbeskrivning för kommunstyrelsen

Skickas till

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



Fastställt: Kommunstyrelsen 2021-
10-05,
§ 162, reviderad 2025-xx-xx

Gäller för: Kommunstyrelsen

Dokumentansvarig: Kanslichef

Dnr: KS2021/185

Arkivbeskrivning för kommunstyrelsen

1. Inledning

Denna arkivbeskrivning är upprättad i enlighet med 6 § arkivlagen (1990:782) samt punkt 4.1 i Bollebygds kommuns arkivreglemente (KS2019/35, antaget av KF 2020-11-12, § 144). Den fullgör även kravet på beskrivning av en myndighets allmänna handlingar enligt bestämmelserna i 4 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Arkivbeskrivningen har upprättats av kommunstyrelsen.

1.1. Syfte

Avsikten med beskrivningen av myndigheternas allmänna handlingar enligt 4 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen, OSL, (2009:400) är att den ska fungera som ett sökhjälpmedel och ge allmänheten överblick över och orientering i de allmänna handlingar, både fysiska och digitala, som myndigheten har tillgång till. Beskrivningen ska därmed ge en mer heltäckande bild av myndighetens organisation och verksamhet än exempelvis tillgängliga diarier.

2. Organisation och verksamhet

2.1. Myndighetens uppgifter

Utöver kommunstyrelsens särskilda uppgifter ansvarar kommunstyrelsen dessutom för kommungemensam administration (HR-, ekonomi- och administrativ avdelning) samt exempelvis turism, hantering av allmänna val, näringslivsfrågor, folkhälsoarbete, säkerhetsfrågor, IT och upphandling. Hit hör även plan- och exploateringsavdelningen sedan 2024-01-01, överflyttat från samhällsbyggnadsnämnden vid omorganisation 2023/2024, då samhällsbyggnadsnämnden och jävsnämnden upphörde.

Arkivverksamhetens syfte

Kommunens arkiv är en del av det lokala kulturarvet. Arkiven ska bevaras, hållas ordnade och vårdas så att de underlättar:

- Rätten att ta del av allmänna handlingar
- Behovet av information för rättskipning och förvaltning
- Dokumentation av myndighetens verksamhet

- Effektiviteten i förvaltningen
- Forskningens behov

2.2. Samverkan med andra myndigheter (urval)

Verksamhetsområde	Myndighet
Överförmyndari	Överförmyndare i samverkan (ÖIS)
Säkerhet	Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF), Länsstyrelsen, Polisen, Försvarmakten
Folkhälsa	Västra Götalandsregionen (VGR), Polisen
Färdtjänst	Västra Götalandsregionen (VGR)/Västtrafik
Kommunikation	Länsstyrelsen Västra Götaland, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB, Västra Götalandsregionen (VGR)

2.3. Lagar och regler som styr verksamheten

Utöver arkivlagen och arkivreglementet finns ett flertal lagar med tillhörande förordningar med bestämmelser som rör hanteringen av allmänna handlingar och arkiv. Nedan nämns några av de lagar som berör myndigheten:

- Kommunallagen
- Förvaltningslagen
- Offentlighets- och sekretesslagen
- Dataskyddsförordningen (GDPR)
- Lag om offentlig upphandling (LOU)
- Lag om färdtjänst
- Lag om riksfärdtjänst
- Plan och bygglagen samt plan- och byggförordning
- Jordabalken

2.4. Historik

Bollebygds kommun bildades 1995-01-01. I kommunstyrelsens reglemente, verksamhetsplan och årsberättelse, samt kommunstyrelsens protokoll kan man söka uppgifter för att få information om kommunstyrelsens utveckling.

2.5. Myndighetens organisation

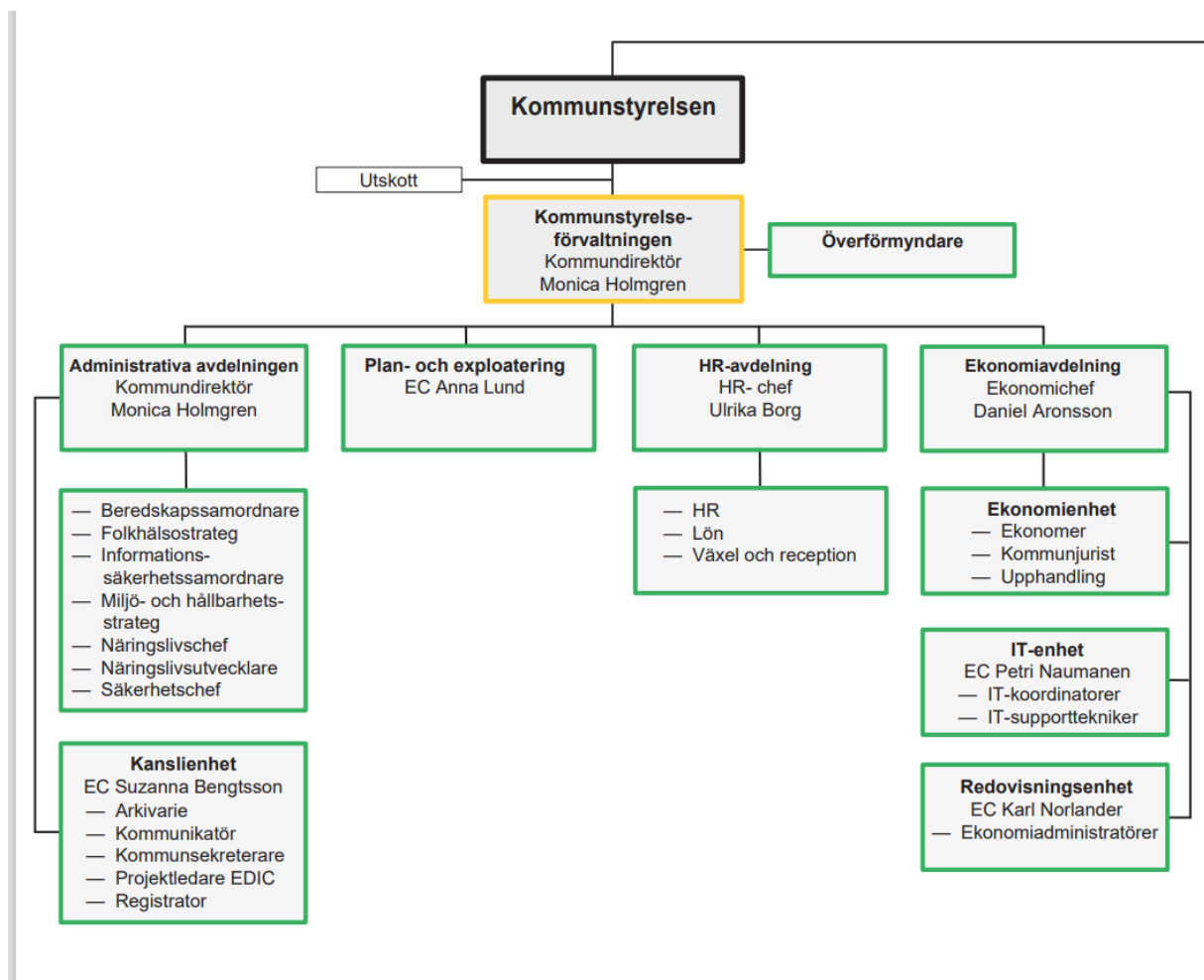
Kommunfullmäktige är kommunens högsta beslutande instans.

Kommunfullmäktige beslutar i ärenden som rör mål för den kommunala verksamheten, skattesats, taxor och avgifter samt andra övergripande och viktiga frågor för kommunen. Kommunfullmäktige fastställer årligen de ekonomiska ramarna för kommunstyrelsens och nämndernas olika verksamheter. En viktig uppgift för kommunfullmäktige är uppföljning och utvärdering av kommunstyrelsens och nämndernas ekonomi och kvalitet. Kommunfullmäktige beslutar om kommunstyrelsens och nämndernas respektive organisation och utser ledamöter och ersättare i kommunstyrelsen och nämnderna.

Kommunfullmäktige har 31 ledamöter och 22 ersättare. Kommunens röstberättigade invånare utser ledamöter i kommunfullmäktige vart fjärde år i de allmänna valen.

Kommunstyrelsen leder och samordnar arbetet med övergripande mål, riktlinjer och ramar för styrningen av hela den kommunala verksamheten, dessutom ska kommunstyrelsen övervaka att de av kommunfullmäktige fastställda inriktningsmålen och budgetramarna efterlevs. Kommunstyrelsen består av 9 ledamöter och 9 ersättare.

Organisationsskiss kommunstyrelsen



3. Verksamhetsbeskrivning

Kommunstyrelsens förvaltning – kommunstyrelseförvaltningen – består av fyra **avdelningar**.

Avdelning	Uppgifter
Administrativa avdelningen	Administrativa avdelningen ansvarar för kommunövergripande information ex. webbplatsen, intranätet, kommunarkiv samt administration av kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens sammanträden, samt allmänna val vart fjärde år. Avdelningen ger också förvaltningarna stöd och råd i deras informationsarbete, ärende- och dokumenthantering samt krisplanering. I övrigt arbetar avdelningen med utredningsuppdrag, folkhälsofrågor,

	statistik, kollektivtrafik, turism, näringsliv och uppbyggnad av det civila försvaret.
Ekonomiavdelningen	Ekonomiavdelningen ger stöd och support till förvaltningschefer, verksamhetschefer, enhetschefer och rektorer i ekonomiska frågor. Avdelningen arbetar även med upphandlingar, fakturor, försäkringar, statistik, redovisning, utredningar, IT, samt övrig ekonomi-administration.
HR-avdelningen	HR-avdelningen fungerar som stöd- och supportfunktion till kommunens chefer och anställda när det gäller personal- och lönerelaterade frågor. I de personalrelaterade frågorna ingår exempelvis arbetsrätt, rehabilitering, rekrytering, löneöversyn, hälso- och friskvård, personalstatistik, gratifikation, introduktion för nyanställda, företagshälsovård, medarbetarenkät, personalredovisning och systematiskt arbetsmiljöarbete. Avdelningen ansvarar även för kommunens reception, växel och posthantering.
Plan- och exploateringsavdelningen (PLEX)	PLEX ansvarar för planläggningen av mark- och vattenområden inom kommunen. PLEX tar fram översiktsplaner och detaljplaner som visar utveckling och bevarande av infrastruktur, byggnation och grönområden. PLEX ansvarar också för frågor kring förvaltning och exploatering av kommunens mark samt har hand om kommunens karttjänster som ger stöd med kartor och mätningssupdrag.

4. Sökmedel och verksamhetssystem

4.1. Register, företeckningar, diairer, etc.

Följande är en lista över kommunstyrelsens register, förteckningar och diarier och som är de främsta sökingångarna till myndighetens handlingar:

- Platina – diarium/ärende-/dokumenthanteringssystem
- Informationshanteringsplan
- Arkivförteckning
- Styrdokument

4.2. Verksamhetssystem

Nedan följer de större verksamhetssystem* som används av myndigheten och som hanterar allmänna handlingar och personuppgifter:

Verksamhetsområde	Handlingsslag/-typ	IT-system
Förvaltningsövergripande handlingar, handlingar som ej hör till personakt	Diarieförda handlingar	Platina
Personal- och löneadministration	Personakter	Personec
Avtal	Avtal	Tendsign och Platina
Ekonomi	Fakturor	Raindance
IT	Dokument, e-post	Microsoft 365
Färdtjänst	Personakter	Websolen

* En fullständig lista över verksamhetssystem finns i aktuell registerförteckning.

4.3. Tekniska hjälpmedel

I nuläget kan inte allmänheten erbjudas någon IT-lösning för att själva söka och ta del av allmänna handlingar. Allmänheten kan ta del av kallelser och protokoll via kommunens webbplats, t ex genom sammanträdesmodulen Meetings.

5. Sekretess

Verksamheterna hanterar handlingar som kan omfattas av sekretess. Sekretessen regleras i offentlighets- och sekretesslag (2009:400) (OSL). De sekretessbestämmelser som i huvudsak tillämpas är 25 kap. 1 § samt 26 kap. 1 § OSL. Handlingar som inte hör till enskilda ärenden är vanligtvis inte sekretessbelagda utan omfattas av offentlighetsprincipen. Beslut om att inte lämna ut uppgifter i allmänna handlingar fattas via delegering (se kommunstyrelsens aktuella delegeringsordning).

6. Gallringsbeslut

Handlingar gallras i enlighet med kommunstyrelsens informationshanteringsplan med utgångspunkt från:

- Riksarkivets allmänna råd om bevarande och gallring av handlingar
- Sveriges kommuner och regioners (SKR) allmänna råd
- I övrigt enligt de regler som kommunstyrelsen fastställt.

7. Uppgifter som hämtas och lämnas till andra myndigheter

Nedan följer en lista över till vilka andra myndigheter som uppgifter hämtas och lämnas:

- A-kassan
- Arbetsförmedlingen
- Försäkringskassan
- Kronofogden
- Länsstyrelsen Västra Götalands län
- Skatteverket
- Statistiska Centralbyrån
- Sveriges Kommuner och Regioner

8. Arkivorganisation och arkivansvar

8.1. Arkivansvariga och arkivredogörare

Ansvar	Funktion
Huvudansvarig	Kommunchef Kommundirektör
Arkivansvarig kommunarkiv	Kanslichef
Arkivredogörare kommunstyrelseförvaltningen	Registrator

8.2. Upplysningar om de allmänna handlingarna

Närmare upplysningar om de allmänna handlingar som förvaras hos kommunstyrelsen besvaras av:

- Kommunikationsadministratör **Kommunarkivarie**
- **Registrator**
- **Kanslichef**

~~9. Arkiv som övertagits och förvaras hos myndigheten~~

- ~~• Barn- och utbildningsnämndens arkiv 1994/95-2014~~
- ~~• Bildnings- och omsorgsnämndens arkiv 2015-2018~~
- ~~• Byggnads- och miljönämndens arkiv 1994/95-2014~~
- ~~• Tekniska nämnden 1994/95- 2003~~
- ~~• Omsorgsnämndens arkiv 1994/95-2014~~
- ~~• Fastighetsarkivet 1995-2012~~

~~Tidigare kommunbildningars arkiv~~

- ~~• Töllsjö kommun 1863-1951~~
- ~~• Bollebygds kommun 1863-1951, 1952-1973~~

- ~~Bollebygds kommun del 1974-1994~~

Enskilda arkiv

- ~~Kurt Olausson (Olsson) manuskript och underlag till hembygdsforskning
i Bollebygds kommun~~

13. Samråd om förslag till budget och verksamhetsplan 2026-2028 Tolkförmedling
Väst KS2025/155

**Tjänsteskrivelse**

2025-06-04

Suzanna Bengtsson | Kanslichef och
kommunsekreterare

Dnr KS2025/155-4

0734-64 70 10 |

suzanna.bengtsson@bollebygd.se

Kommunstyrelsen

**Samråd om förslag till budget och verksamhetsplan 2026-2028 för
Tolkförmedling Väst****Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att Bollebygds kommun inte har något att erinra mot förslag till budget och verksamhetsplan 2026-2028 för Tolkförmedling Väst.

Ärendet

Tolkförmedling Väst är ett kommunalförbund och dess ändamål är att tillgodose medlemmarnas behov av språktolk. Förbundet har tilldelats uppdraget att bedriva språktolkförmedling och är därmed huvudman för verksamheten.

Medlemsorganisationernas verksamheter köper samtliga språktolktjänster av Tolkförmedling Väst. Förbundet bedriver även översättningsverksamhet.

Tolkförmedling Väst har varit i drift sedan 2013 och har i dag 47 medlemmar; Västra Götalandsregionen samt kommunerna Alingsås, Bengtsfors, Borås, Bollebygd, Dals-Ed, Essunga, Falköping, Grästorp, Gullspång, Göteborg, Götene, Herrljunga, Hjo, Härryda, Karlsborg, Kungälv, Lerum, Lidköping, Lilla Edet, Lysekil, Mariestad, Mark, Munkedal, Mölndal, Orust, Partille, Skara, Skövde, Sotenäs, Stenungsund, Strömstad, Svenljunga, Tanum, Tibro, Tidaholm, Tjörn, Tranemo, Trollhättan, Töreboda, Uddevalla, Ulricehamn, Vara, Vårgårda, Vänersborg, Åmål och Öckerö.



Som medlem i kommunalförbundet Tolkförmedling Väst har Bollebygds kommun fått möjlighet att yttra sig angående förslag till budget och verksamhetsplan 2026-2028. Direktionen har på sammanträde 2025-05-23, § 592, beslutat att godkänna förslag till budget och verksamhetsplan 2026-2028, samt att förslaget ska skickas till förbundsmedlemmarna för samråd inför beslut om budget och verksamhetsplan på direktionsmöte 2025-09-26.

De minskade inflödet av nya tolkbehövande till Sverige märks nu i en lägre efterfrågan på tolkuppdrag. Distanstolkning dominerar över platstolkning, vilket innebär att kundernas efterfrågan kan tillgodoses med färre tolkar och att allt fler uppdrag utförs av tolkar med hög kompetens. Förbundet erbjuder löpande kompetensutveckling för sina tolkar och kortare utbildningar för tolkanvändarna. Tack vare distansaktiviteter kan alla tolkar och kunder nås, men insatser kundanpassas även på plats.

Med den snabba tekniska utvecklingen kommer tolkbranschen med stor sannolikhet över tid att förändras. I december 2024 lanserades TFV AI-Tolk, ett AI-baserat tolkverktyg för enklare kommunikation. Verksamheten behöver vara lyhörd och anpassningsbar för att kunna navigera mellan de möjligheter och utmaningar som växer fram i branschen.

Budget och verksamhetsplan 2026-2028 innehåller budget för 2026 samt beskriver vad som planeras i verksamheten för åren 2026-2028. Budget 2026 är lagd utifrån idag gällande förutsättningar inklusive indexuppräknings. Medlemmarnas behov beräknas till ca 300 000 uppdrag. För en budget i balans bedöms en snitthöjning av priset om ca 3,0 % nödvändig. För Bollebygds kommun blir ökningen ca 8000 kr/år.

Bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen har efterfrågat synpunkter från socialförvaltningen och utbildningsförvaltningen (de två förvaltningar som använder Tolkförmedlingens



tjänster) och båda förvaltningarna har meddelat att de inte har några invändningar mot förslaget. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer därför att kommunen inte har något att erinra mot förslag till budget och verksamhetsplan 2026-2028 och föreslår att kommunstyrelsen beslutar detsamma.

Barnkonsekvensanalys

Beslut i ärendet bedöms inte påverka barn och unga negativt.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag Direktionen 2025-05-23, § 592, tillsammans med förslag till budget och verksamhetsplan.

Skickas till

Tolkförmedling Väst

BOLLEBYGDS KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Holmgren

Förvaltningschef

Suzanna Bengtsson

Kanslichef och kommunsekreterare

§ 592 Förslag till Budget och verksamhetsplan 2026–2028

Beslut

Direktionen beslutar att godkänna FÖRSLAG TILL BUDGET OCH VERKSAMHETSPLAN 2026–2028.

Vidare beslutar direktionen att förslaget översänds till förbundsmedlemmarna för samråd inför beslut om budget och verksamhetsplan 2026–2028 på direktionsmöte den 26 september 2025.

Sammanfattning av ärendet

Budget och verksamhetsplan 2026–2028 innehåller budget för 2026 samt beskriver vad som planeras i verksamheten för åren 2026–2028.

Budget 2026 är lagd utifrån idag gällande förutsättningar inklusive indexuppräknningar. Medlemmarnas behov beräknas till ca 300 000 uppdrag. För en budget i balans bedöms en snitthöjning av priset om ca 3,0 % nödvändig.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande
- FÖRSLAG TILL BUDGET OCH VERKSAMHETSPLAN 2026–2028, dnr 25/0039-2

Beslutet skickas till

Förbundsmedlemmarna

Förslag till Budget och verksamhetsplan 2026-2028

Tolkförmedling Väst
Organisationsnummer 222000–2972

Innehåll

Ordförande har ordet	3
Inledning.....	4
Vision	4
Övergripande strategi.....	4
Övergripande mål.....	5
Verksamhetsmål 2026	5
Tolkförmedling Väst ska ha en pålitlig leverans	6
Tolkförmedling Väst ska tillhandahålla utbildade och kvalificerade tolkar	6
Tolkförmedling Väst ska ligga i framkant och verksamheten ska utvecklas	6
Tolkförmedling Väst ska vara en attraktiv arbetsgivare	6
Tolkförmedling Väst ska bedriva en hållbar verksamhet	6
Organisation.....	7
Förväntad utveckling avseende verksamhet.....	7
Uppdragstagare.....	7
Kund.....	8
Framtida tjänster.....	8
Ekonomiska förutsättningar	8
Bakgrund.....	8
God ekonomisk hushållning	9
Utgångsläge inför planering av budget 2026.....	9
Årsprognos 2025 i jämförelse med budget	10
Arvodesutveckling	10
Personalbemanning och löneutveckling.....	10
Pension.....	10
Prisutveckling	10
Finansiella mål 2026	10
Budget 2026	11
Budget 2026, specifikation.....	11
Investeringsbudget 2026	11
Ekonomisk plan 2026–2028	11

Ordförande har ordet

Tolkförmedling Väst är en verksamhet vars kvalitet är avgörande för att flera viktiga samhällsfunktioner ska kunna möta alla individer på ett likvärdigt, rättssäkert och professionellt sätt. Förbundet har en ständig utmaning i att förutse efterfrågan på tolk för att på bästa sätt kunna tillgodose medlemmarnas behov. Som ordförande för Tolkförmedling Väst är min känsla att organisationen hela tiden strävar efter att upprätthålla hög professionalitet och kvalitet.

Verksamheten påverkas direkt av omvärlden och kräver en flexibel organisation med fokus på kundens behov. Tolkförmedling Väst är en nyfiken organisation som vågar pröva nytt och som omsätter dagens tekniska möjligheter till verklig skillnad för kunden. Kvalitetsarbete, arbetsmiljö och värdegrund genomsyrar hela verksamheten, vilket syns i kund- och medarbetarenkäter. Engagemanget och ambitionen i förbundet är hög. Den ständiga förbättringsprocessen och högt medarbetarengagemang (HME) ger goda möjligheter att möta kundernas föränderliga behov.

De minskade inflödet av nya tolkbehövande till Sverige märks nu i en lägre efterfrågan på tolkuppdrag. Distanstolkning dominerar över platstolkning, vilket innebär att kundernas efterfrågan kan tillgodoses med färre tolkar och att allt fler uppdrag utförs av tolkar med hög kompetens. Förbundet erbjuder löpande kompetensutveckling för sina tolkar och kortare utbildningar för tolkanvändarna. Tack vare distansaktiviteter kan alla tolkar och kunder nås, men insatser kundanpassas även på plats.

Med den snabba tekniska utvecklingen kommer tolkbranschen med stor sannolikhet över tid att förändras. I december 2024 lanserades TFV AI-Tolk, ett AI-baserat tolkverktyg för enklare kommunikation. Verksamheten behöver vara lyhörd och anpassningsbar för att kunna navigera mellan de möjligheter och utmaningar som växer fram i branschen. Den transparens som råder i förbundet gör det dock lätt för mig som ordförande att följa verksamheten och jag känner mig trygg med att förbundet alltid, med medlemmarnas bästa i fokus, gör sitt yttersta för att anpassa verksamheten efter omvärldens föränderlighet. Ett kvitto på att verksamheten gör rätt är den höga kundnöjdhet som NKI-mätningarna visar.

I samband med årets första direktionsmöte 2025 genomfördes än en gång en framtidsworkshop med direktionen. Syftet var, en för direktionen, gemensam dialog för att tydliggöra riktningen för förbundets kommande verksamhetsår. Även årets framtidsworkshop föll mycket väl ut och uppskattades av de förtroendevalda. Hur förbundets framtida verksamhet kommer att utvecklas är som alltid svårt att förutse men med en stabil ekonomi och en professionell och utvecklingsinriktad organisation har jag en stark tro att förbundet och dess medarbetare möter upp kommande utmaningar på bästa sätt. Jag ser fram emot förbundets fortsatta utveckling och kommande spännande år, där även 2026 bjuder på en ny medlemskommun.

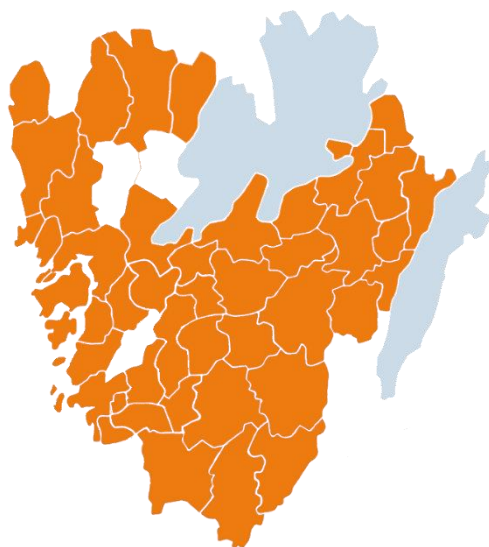
Göteborg 2026-04-29

Claudia Nistor Pedrini
Ordförande

Inledning

Tolkförmedling Väst är ett kommunalförbund och dess ändamål är att tillgodose medlemmarnas behov av språktolk. Förbundet har tilldelats uppdraget att bedriva språktolkförmedling och är därmed huvudman för verksamheten. Medlemsorganisationernas verksamheter köper samtliga språktolktjänster av Tolkförmedling Väst. Förbundet bedriver även översättningsverksamhet.

Tolkförmedling Väst har varit i drift sedan 2013 och har i dag 47 medlemmar; Västra Götalandsregionen samt kommunerna Alingsås, Bengtsfors, Borås, Bollebygd, Dals-Ed, Essunga, Falköping, Grästorp, Gullspång, Göteborg, Götene, Herrljunga, Hjo, Härryda, Karlsborg, Kungälv, Lerum, Lidköping, Lilla Edet, Lysekil, Mariestad, Mark, Munkedal, Mölndal, Orust, Partille, Skara, Skövde, Sotenäs, Stenungsund, Strömstad, Svenljunga, Tanum, Tibro, Tidaholm, Tjörn, Tranemo, Trollhättan, Töreboda, Uddevalla, Ulricehamn, Vara, Vargårda, Vänersborg, Åmål och Öckerö.



Figur 1 Karta över förbundets medlemmar

Förbundet är en egen offentligrättslig juridisk person, fristående i förhållande till sina medlemmar. Medlemmarna har kvar ett yttersta ekonomiskt ansvar för verksamheten. Varje medlem har tillskjutit en krona per kommuninvånare som andelskapital. Kvotvärdet av detta ger medlemmens andel i förbundet.

Förbundet styrs av en direktion bestående av ledamöter från respektive medlemsorganisation. Särskilt utsedda revisorer granskar förbundets verksamhet. Förbundet har sitt säte i Göteborg.

Vision

Genom att erbjuda kvalitativa språktolktjänster bidrar Tolkförmedling Väst till ökad integration i samhället.

Övergripande strategi

Vårt uppdrag är att tillgodose medlemmarnas behov av språktolk. Detta gör vi genom att vara lyhörda för medlemmarnas behov.

Vi ska kartlägga, utreda och analysera vår verksamhet samt kundernas och uppdragstagarnas synpunkter för att utveckla och kvalitetssäkra verksamheten.

Vi ska vara det självklara valet för professionella uppdragstagare och en förmedling där uppdragstagare ges förutsättningar att utföra kvalitativa uppdrag.

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna kan påverka, tar ansvar och är engagerade.

Tillsammans med medarbetarna, utifrån förbundets värdegrund, skapar vi förutsättningar för en god arbetsmiljö.

Vi ska ha en budget i balans. Ingen beslutad aktivitet ska sakna finansiering och varje aktivitet ska vara värdeskapande för verksamheten. Varje möjlighet till effektivisering som inte går ut över kvaliteten ska tillvaratas.

Övergripande mål

Tolkförmedling Väst ska tillgodose medlemmarnas behov av språktolk och ska vara det självklara valet av förmedling för professionella uppdragstagare. Förbundet ska vara en attraktiv arbetsgivare där alla medarbetare vet sitt uppdrag och vem vi är till för. Tolkförmedling Väst ska vara i framkant och en förebild för andra. Förbundets värdegrund ska vara ett gemensamt förhållningssätt och verksamheten ska genomsyras av professionalitet, tillgänglighet och trygghet i alla led.

Tolkförmedling Väst ska

- ha god tillgänglighet och likvärdig service till förbundets kunder
- hantera och tillvarata såväl kundernas som uppdragstagarnas synpunkter för verksamhetens kvalitetssäkring och utveckling
- bedriva en hållbar verksamhet och arbeta kostnadseffektivt
- verka för ökad kunskap om tolkanvändande och vikten av professionella språktolkar i samhället.

Verksamhetsmål 2026

Förbundets uppdrag är att tillgodose medlemmarnas behov av språktolk. Att mäta leveransens pålitlighet är därmed grundläggande för att säkerställa att förbundet klarar sitt uppdrag. Att följa upp tillsättningsgraden samt huruvida tolkarna kommer sent eller uteblir till tolkuppdrag är viktiga parametrar för att kontrollera pålitligheten i leveransen.

Förbundet ska bedriva en hållbar och kvalitativ verksamhet, därmed blir målet avseende utbildade och kvalificerade tolkar viktigt. Likaså uppföljningen av distansuppdrag då dessa påverkar nyttjandegraden av tolkarnas tid samt indirekt även andelen uppdrag utförda av tolkar med hög kompetens.

Medarbetare som är engagerade och trivs gör ett bra arbete. Genom att följa upp såväl sjukfrånvaro som medarbetarengagemang (HME) får arbetsgivaren ett bra underlag för arbetsmiljö- och värdegrundsarbetet vilket i sin tur är grunden för att nå målet att vara en attraktiv arbetsgivare.

Att förbundet ska ligga i framkant och att verksamheten utvecklas är idag en självklarhet i hela organisationen. Att kunderna är nöjda med förbundets tjänster, och att de använder de digitala kanalerna i så hög utsträckning som möjligt är viktigt för såväl förbundets utveckling som hållbarhet och verksamhetens effektivitet, därför följs bland annat nöjd kundindex (NKI) upp.

Målen för 2026 har justerats i relation till tidigare utfall och prognosen för kommande period. Direktionen har fastslagit följande verksamhetsmål:

Tolkförmedling Väst ska ha en pålitlig leverans

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2025	Målvärde 2026
Andel tillsatta beställningar ska överstiga 99%.	99,1%	99,4%	>99%	>99%
Andel tillfällen tolkar kommer sent eller uteblir från bokade uppdrag ska understiga 1%.	0,8%	1,0%	<1%	<1%

Tolkförmedling Väst ska tillhandahålla utbildade och kvalificerade tolkar

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2025	Målvärde 2026
Andel hälso- och sjukvårdsuppdrag som utförs av auktoriserad sjukvårdstolk ska uppgå till minst 13%.	10,7%	12,5%	≥12%	≥13%
Andel uppdrag som utförs av auktoriserad tolk ska uppgå till minst 35%.	27,5%	33,6%	≥32%	≥35%
Andel uppdrag som utförs av utbildad eller auktoriserad tolk ska uppgå till minst 88%.	84,3%	88,3%	-	≥88%

Tolkförmedling Väst ska ligga i framkant och verksamheten ska utvecklas

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2025	Målvärde 2026
Andel beställningar som inkommer via digitala tjänster ska uppgå till minst 80%.	75,6%	79,5%	≥83%	≥80%
Nöjd kundindex (NKI) ska uppgå till minst 82.	80	81	≥80	≥82

Tolkförmedling Väst ska vara en attraktiv arbetsgivare

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2025	Målvärde 2026
Sjukfrånvaron ska understiga 7%.	6,4%	11,2%	<6%	<7%
Hållbart medarbetarengagemang (HME) ska uppgå till minst 92.	89	92	≥90	≥92
Ambassadörskap (eNPS ¹) ska uppgå till minst 68.	48	62	-	≥68

Tolkförmedling Väst ska bedriva en hållbar verksamhet

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2025	Målvärde 2026
Andel uppdrag som utförs på distans ska uppgå till minst 72%.	67,9%	70,1%	≥72%	≥72%

¹ Employee net promotor score

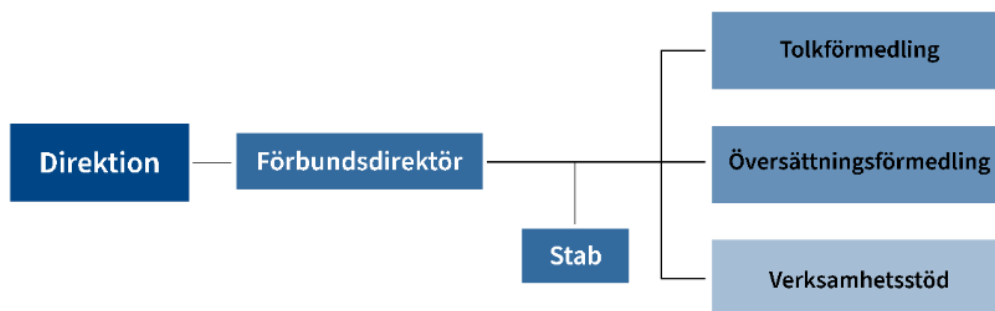
Organisation

Tolkförmedling Väst är ett kommunalförbund med direktion. Direktionens uppdrag regleras i kommunallagen och den förbundsordning som medlemmarna antagit.

På uppdrag av direktionen leds tjänstemannaorganisationen av förbundsdirektören.

Verksamheten är uppdelad i stab, verksamhetsstöd, samt tolk- och översättningsförmedling.

Staben leds av förbundsdirektören, medan verksamhetsstöd och tolk- och översättningsförmedlingen leds av tre verksamhetschefer. Administrativt stöd inom IT, ekonomi, HR och lön köps från Mariestads, Töreboda och Gullspångs kommuner. Specifikt IT-stöd och anpassat telefonisystem köps separat.



Figur 2 Organisationsschema

Förväntad utveckling avseende verksamhet

Den förändrade migrationspolitiken, såväl inom som utanför Sveriges gränser, kommer med sannolikhet bidra till att efterfrågan av språktolk fortsätter minska de närmaste åren. Tidöpartierna har i början av 2025 kommit överens om ett utredningsdirektiv kopplat till tolkfrågan i Tidö-avtalet. Vad denna utredning kommer att resultera i får tiden utvisa men eventuellt kan rätten till fri tolk komma att regleras över tid och därmed påverka förbundets verksamhet. Som direktivet ser ut undantas sjukvård och rättsväsendet från utredningen.

Tolk på distans ligger sedan några år stabilt på en hög nivå vilket optimerar nyttjandet av tolkens tid och kompetens samtidigt som kundens kostnader minskar och hållbarheten ökar. Dessa fördelar gör att förbundet aktivt arbetar för att distanstolkningen ska fortsätta dominera.

Under det senaste året har en tydlig kostnadsmedvetenhet kopplat till tolktjänster uppmärksammats från förbundets kunder. Efterfrågan på mer kostnadseffektiva tolktjänster förväntas öka och därmed kommer troligen distanstolkningen bli än mer dominerande.

Uppdragstagare

Förbundet har en ständig utmaning i att attrahera och rekrytera lämpliga kandidater till tolkyrket. Rekrytering av nya tolkar och vidareutbildning av befintliga tolkar sker löpande för att möta kundernas föränderliga behov. Genom den stora dominansen av distanstolkning möjliggörs sedan några år tillbaka rekrytering av tolkar från hela landet. En förändring som gjort att en mycket hög andel av förbundets tolkuppsdrag i dag genomförs av auktoriserade tolkar. En positiv utveckling som förbundet vill bibehålla och gärna öka över tid. Den stora utmaningen ligger dock idag framför allt i att hitta tolkar i numerärt små språk.

Kund

Förbundets kunder bjuds kontinuerligt in till dialog och informationsmöten i syfte att fånga upp behov och kvalitetssäkra såväl verksamheten som den enskilda tolksituationen. Skräddarsydda informationsinsatser och kulturdialoger erbjuds även på distans alternativt på plats hos kunden. Som ett led i förbundets kundarbete mäts årligen kundnöjdhet (NKI²) vilket är en av indikatorerna i förbundets måluppföljning. Resultatet av mätningen samt dialogen med förbundets kunder är viktiga parametrar för verksamhetens fortsatta utveckling.

Direktionen beslutade under hösten 2024 att åter öppna upp för nya medlemmar i förbundet vilket resulterat i en ny medlemskommun från och med januari 2026.

Framtida tjänster

I december 2024 lanserades TFV AI-Tolk, ett AI-baserat tolkverktyg för enklare kommunikation. I dagsläget ersätter inte TFV AI-Tolk den mänskliga tolken, utan används främst som ett komplement i situationer där tolk tidigare inte har anlåtats. Den framtida användningen är osäker, men den tekniska utvecklingen, särskilt AI, förväntas dock påverka tolkbranschen. För att möta teknikens möjligheter och kundernas föränderliga behov krävs det att organisationen snabbt lär nytt och ställer om.

Ekonomiska förutsättningar

Bakgrund

UNHCR:s årliga rapport visar att 122,6 miljoner människor befann sig på flykt i slutet av 2024 vilket är 14,2 miljoner fler människor jämfört med 2022.³ Cirka 9 600 personer sökte asyl i Sverige under 2024 vilket är minskning med 2 800 jämfört med året innan. Knappt 10 700 ukrainare sökte skydd i Sverige under samma år enligt massflyktsdirektivet vilket är ca 700 personer färre än 2023.⁴

I årets första prognos utgår Migrationsverket från att kriget i Ukraina kommer att fortsätta. Massflyktsdirektivet är förlängt till och med den 4 mars 2026. Efter att massflyktsdirektivet löpt ut kommer de nationella asyl- och migrationslagstiftningarna tillämpas inom EU. De ca 40 000 personerna från Ukraina som befinner sig i Sverige genom massflyktsdirektivet förväntas då att ansöka om uppehållstillstånd på annan grund, främst asyl. Prognosen avseende antal asylsökande i Sverige bedöms till ca 7 000 personer per år under 2025–2026, jämfört med tidigare prognos på ca 12 000 personer. Det prognostiserade antalet asylsökande är exklusive eventuellt tillkommande ukrainska asylsökningar efter att det tillfälliga skyddet löper ut⁵.

Behovet av förbundets tjänster har en direkt koppling till den rådande flyktingsituationen och migrationspolitiken. Antalet flyktingar som söker sig till Sverige påverkar direkt efterfrågan på förbundets tjänster. Även om oroligheter uppstår i världen så är inflödet av nya tolkbehövande numera mer begränsat, då Sverige sedan flera år har mer stängda gränser, men också på grund av den generellt förändrade migrationspolitiken inom EU.

² Nöjd Kund Index

³ UNHCR. <https://www.unhcr.org/about-unhcr/overview/figures-glance>. Hämtat 2025-04-23.

⁴ www.migrationsverket.se. Hämtat 2025-03-02.

⁵ Verksamhets- och utgiftsprognos februari 2025. Migrationsverket. <https://www.migrationsverket.se>. Hämtad 2025-04-23

Sedan 2023 har antalet tolkuppsdrag tydligt minskat. I dagsläget finns inga indikationer på att efterfrågan kommer att öka utan snarare fortsätta sjunka även under 2025, för att därefter eventuellt stabilisera sig. Hur teknikutvecklingen, och framför allt AI, kommer att påverka efterfrågan av mänsklig tolk över tid återstår dock att se.

År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Budgeterat antal uppdrag	325 000	320 000	335 000	335 000	315 000	300 000		
Utfall antal uppdrag	341 000	349 000	329 000	313 000	Prognos 308 000		Prognos 300 000	Prognos 300 000
Årets resultat (tkr)	5 442	4 177	-215	-3 950	Prognos 832	0	0	0

Tabell 1 Utfall och prognos för antalet uppdrag och budgetutfall

Förbundets intäkter fås genom förmedling av tolk- och översättningstjänster och verksamhetens största kostnader är arvoden till uppdragstagare. Den totala kostnaden för arvoden och de totala intäkterna är beroende av hur många tolk- och översättningstjänster som utförs. Förbundet debiterar medlemmarna för utförda tjänster enligt självkostnadsprincipen.

God ekonomisk hushållning

I enlighet med kommunallagen ska förbundet ha god ekonomisk hushållning. Verksamheten ska genomsyras av god ekonomisk hushållning i både ett kort och långt perspektiv. Förbundet anses ha en god ekonomisk hushållning då både verksamhetsmålen och de finansiella målen uppfylls. Verksamheten är mycket styrd av omvärldens föränderlighet vilket innebär att förbundet kan anses ha en god ekonomisk hushållning även om en eller flera indikatorer ej uppfylls. De finansiella målen och indikatorerna för verksamhetsmålen 2026 bedöms realistiska utifrån nuläget.

Underskottet om 215 tkr från 2023 beräknas återställas under 2025, därför bedöms inga åtgärder vara nödvändiga i budget 2026 avseende 2023 års underskott.

Utgångsläge inför planering av budget 2026

Enligt förbundsordningen ska direktionen årligen fastställa budget för förbundet. Budgeten ska innehålla en plan för verksamheten och ekonomin under budgetåret samt en plan för ekonomin under den kommande tvåårsperioden. Förbundets årliga kostnader ska, enligt kommunallag och förbundsordning, normalt minst täckas av årets intäkter och som övergripande verksamhetsmål anges att verksamheten ska bedriva en hållbar verksamhet och arbeta kostnadseffektivt. Budgetförslaget ska samrådas med förbundsmedlemmarna senast en månad före direktionens sammanträde och budgeten ska fastställas senast den 30 september före verksamhetsåret.

Som utgångsläge för planeringen av 2026–2028 finns gällande plan för 2025–2027 samt utfallet av de senaste åren och prognoser för de kommande åren. Flyktingsituationen och migrationspolitiken i omvärlden samt Migrationsverkets prognos tas även i beaktan i planeringen av budget 2026.

Årsprognos 2025 i jämförelse med budget

Under 2024 utförde förbundet drygt 313 000 uppdrag, vilket var 22 000 färre uppdrag än budgeterat. Antal uppdrag de tre första månaderna under 2025 ligger drygt 1% lägre jämfört med föregående år. Prognosen för 2025 är ca 308 000 uppdrag, vilket är 7 000 färre uppdrag än budgeterat, dock bedöms resultatet för året bli positivt.

Arvodesutveckling

Som ett led i att säkerställa försörjningen av uppdragstagare samt kvalitetssäkra förbundets tjänster, bör arvoden för såväl tolkar som översättare årligen ses över. Arvodesutvecklingen bör ha följsamhet med såväl branschen i stort som den generella arbetsmarknadens löneutveckling.

Personalbemanning och löneutveckling

Bemanning och organisation utvärderas kontinuerligt och anpassas efter verksamhetens föränderliga behov. Personalomsättningen har under tidigare år påverkats av avvecklingen av förbundets lokalkontor, och kommer så även i viss grad göra under 2026. Förbundet har en medarbetare som förväntas gå i pension under 2026.

Såväl anställningsform som marknadsmässiga löner bedöms som viktiga parametrar för att förbundet ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare och därmed både kunna rekrytera och behålla rätt medarbetare. Löneavtalet för 2025 blev högre än förväntat och i paritet med industrins så kallade ”märke”. Avtalet är tvåårigt och ger kollektivet en löneökning om 3,4% för 2025, samt 3% för 2026.

Pension

Förbundets pensionsförvaltare är KPA och lagstadgade premier för tillsvidareanställda betalas löpande. Löneskatt på 24,26% ingår i pensionskostnaden. Löneskatten betalas årsvis och regleras genom inbetalning via preliminärskatten varje månad och resterande skuld/fordran regleras vid bokslut varje år. Ingen ansvarsförbindelse finns då intjänandet och kostnaden tas löpande.

Prisutveckling

Det osäkra ekonomiska läget som rått de senaste åren förväntades stabiliseras under 2025, vilket inte har skett. Det tidigare höga indexnivåerna kommer troligen att ligga på en mer normal nivå framöver, dock har de centrala löneavtalen för 2025 och 2026 landat på mycket höga nivåer.

I enlighet med självkostnadsprincipen har förbundets tjänster inför 2025 prisjusterats med 3,5%. För en budget i balans bedöms prisjusteringen för 2026 resultera i en snitthöjning om cirka 3,0%.

Finansiella mål 2026

Enligt kommunallagen ska förbundets ekonomi vara i balans. Intäkterna ska minst täcka kostnaderna vilket innebär att den löpande verksamheten ska ha ett positivt resultat. Att förbundet har ett positivt saldo på banken under året och därmed inte nyttjar checkkrediten bidrar också till en ekonomi under kontroll.

Direktionen har fastslagit följande finansiella mål:

- Den löpande verksamheten ska ha ett positivt resultat.
- Checkkrediten ska ej nyttjas.

Budget 2026

Enligt förbundsordningen ska förbundets årliga kostnader minst täckas av årets intäkter och medlemmarna debiteras för utförda tjänster enligt självkostnadsprincipen.

Budget 2026 är lagd utifrån idag gällande förutsättningar och efter samråd med förbundets medlemmar. Medlemmarnas behov beräknas till ca 300 000 uppdrag för 2026. För en budget i balans bedöms prisjusteringen för 2026 resultera i en snitthöjning om cirka 3,0%.

Budget 2026	(tkr)
Verksamhetens intäkter	230 427
Verksamhetens kostnader	230 427
Årets resultat	0

Budget 2026, specifikation

Intäkter	Belopp (tkr)	Kommentar
Försäljning av förmedlingstjänster	230 427	Tolk-och översättningstjänster
Summa verksamhetens intäkter	230 427	

Kostnader	Belopp (tkr)	Kommentar
Personalkostnad	34 054	Lön* och övriga personalkostnader
Direktionskostnad	900	Arvoden* och övriga möteskostnader
Arvoden uppdragstagare	181 207	Arvoden* och kostnadsersättningar
Rekrytering och utbildning av uppdragstagare	300	Utbildning, material, handledning
Lokalkostnader	3 008	Lokalhyra, lokalvård, larm, el
IT-kostnader	4 919	IT-utrustning, licenser, telefoni & porto
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	246	Förbrukningskostnader
Administrativa tjänster	4 058	Adm. tjänster, konsulttjänster
Finansiella kostnader	1 735	Avskrivning, ränta, övriga bankkostnader
Summa verksamhetens kostnader	230 427	

* inkl. personalomkostnadspålägg

Investeringsbudget 2026

Det finns inga investeringar planerade under budgetåret och planperioden.

Ekonomisk plan 2026–2028

Budget, (tkr)	2026	2027	2028
Intäkter	230 427	236 000	242 000
Kostnader	230 427	236 000	242 000
Budgeterat resultat	0	0	0

Tolkar med kvalitet



@Tolkförmedling Väst
www.tolkformedlingvast.se