

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Erikstorp 1:4
TYFTET, OLOFS VÄG
Bollebygds Kommun,
Västra Götalands län



Samrådshandling

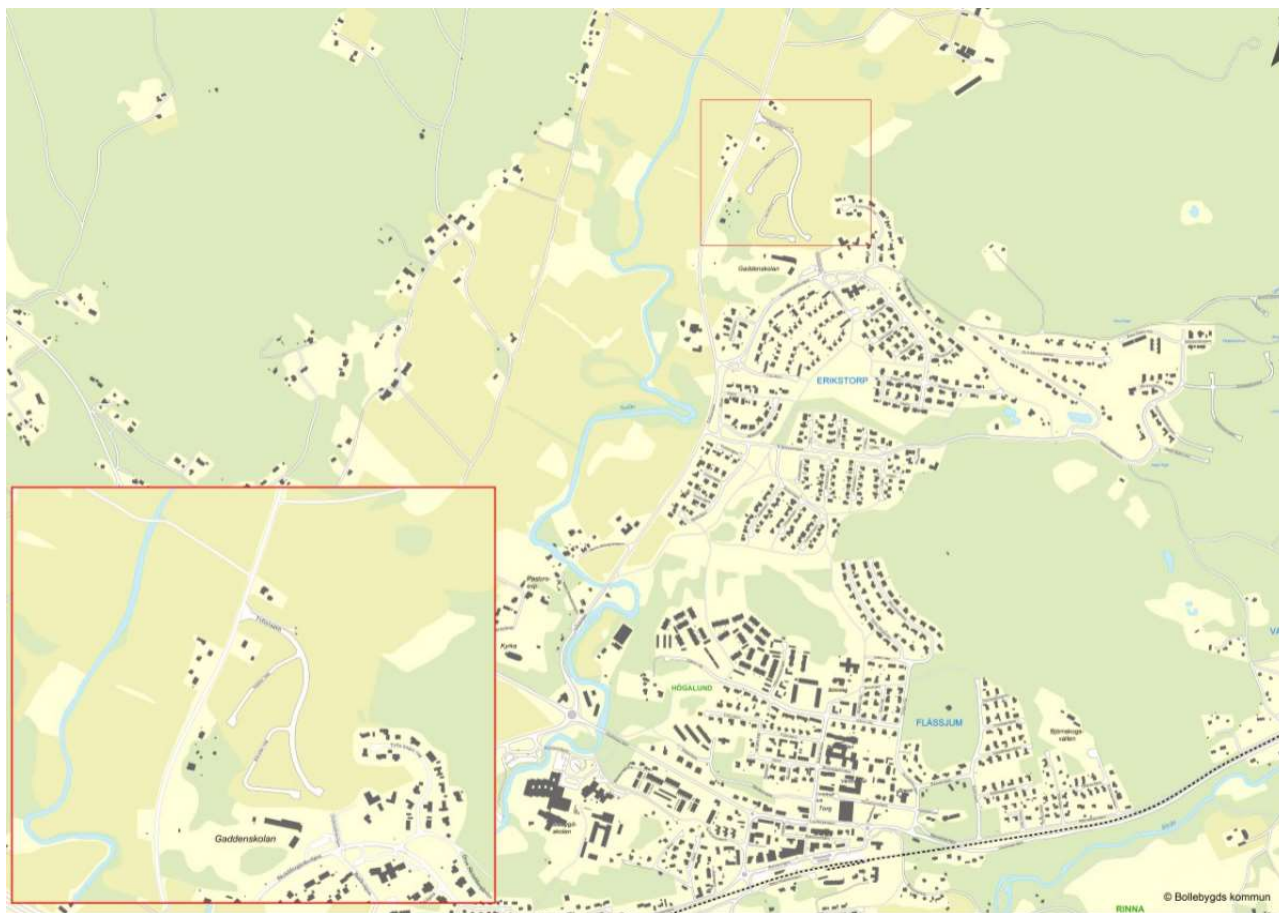
2017-08-29

SBN 2017/386

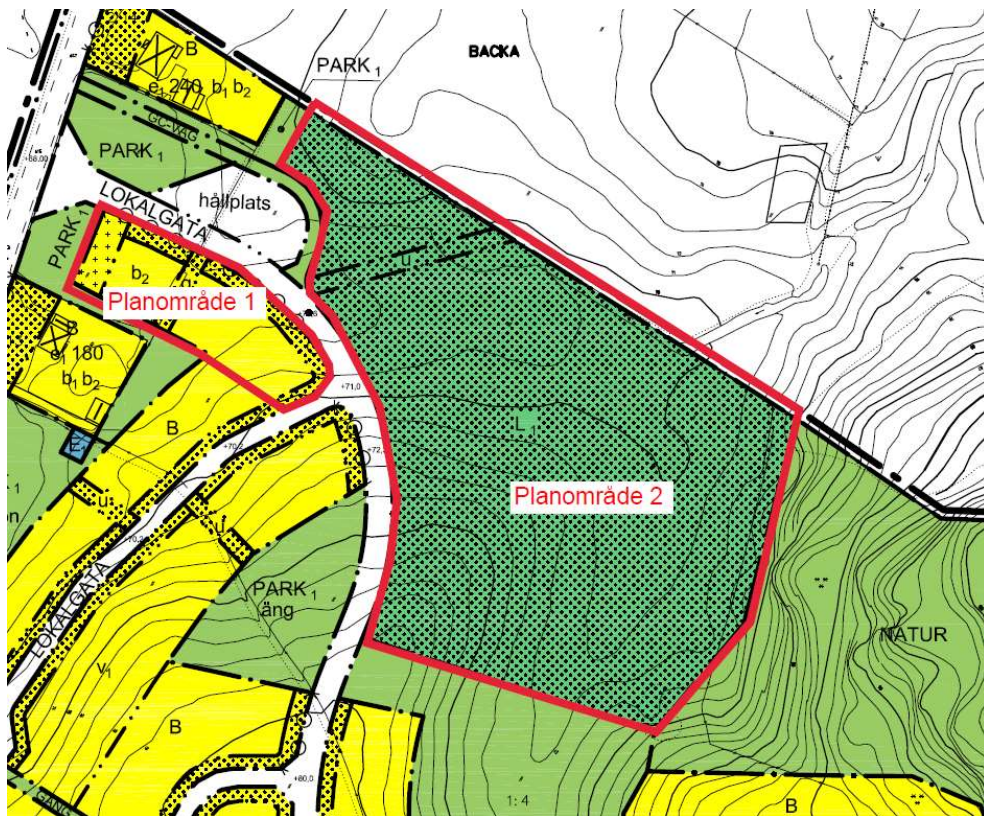


**BOLLEBYGDS
KOMMUN**

Detaljplan för del av Erikstorp 1:4, TYFTET, OLOFS VÄG



Kartan visar planområdets läge och avgränsning i den norra delen av Bollebygds tätort.



Detaljplanen består av två planområden som ingår i gällande detaljplan för TYFTET, Erikstorp 1:4 m.fl. som vann laga kraft 2011-12-22 där genomförandetiden för planen löpte ut 2016-12-22. Områdena benämns planområde 1 och planområde 2. De två planområdena genomsöks av Tyftavägen i nordsydlig riktning.

Planområde 1 utgörs av ett område på cirka 0,4 ha som i gällande plan medger villor och parhus. Förslaget är att inom området tillåta bostäder i form av lägenheter i par, rad- eller ett mindre flerbostadshus av typ stadsvilla med 4 lägenheter samt ett boende för funktionshindrade, sk. LSS-boende med 4-6 lägenheter.

Planområde 2 är ett större område som omfattar cirka 2,2 ha som i gällande detaljplan utgör odlings- och betesmark, ej hästbete. Förslaget innebär att möjliggöra för 8 tomter för villa alternativt parhusbebyggelse. Området kantas också av PARK med ängskaraktär i norr och söder med dammanläggning för infiltration i norr. I öster gränsar området till befintligt naturområde, NATUR.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Illustrationskarta

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning
- Detaljplaneprogram för Erikstorp 1:4 m fl, TYFTET
- Behovsbedömning, 2008-09-23
- Geoteknisk undersökning, 2009-02-26, Tellstedt i Göteborg AB
- Naturvärdsbedömning, Tyftet, 2008-12-08, Sweco
- Kompletterande naturvärdesbedömning vid Tyftet, Bollebygds kommun 2009-08-31, Norconsult
- Bedömning hälsorisker jordbruk – Eventuell hälsopåverkan från kor nära planerade bostadshus, 2008-11-10, Karl Forsell, Västra Götalandsregionen Göteborg
- Dagvattenutredning, 2015-04-03, Sweco

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

DETALJPLANEPROCESSEN

Denna detaljplan uppförs med standardförande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 5 kap 7 §.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder enligt lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade, sk. LSS-boende med 4-6 lägenheter, ett mindre flerbostadshus av typ stadsvilla eller radparhus med 4-6 lägenheter samt 8 tomter för friliggande villor alternativt parhus.

Detaljplanen möjliggör för en förtätning inom befintlig bostadsbebyggelse i närhet till befintlig kollektivtrafik och befintlig skola/förskola.

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Bollebygds kommun, framförallt i centralorten. Behovet av LSS-bostäder är akut. Dessutom är behovet av lägenheter stort och kommunens ambition är att planera för en större blandning av bostadsformer och upplåtelseformer inom respektive bostadsområde. Syftet med planen är att bidra till att lösa det stora bostadsbehov som föreligger genom att förtäta och öka underlaget i ett läge nära möjlig kollektivtrafik. I ett mycket tidigt läge av planarbetet för den gällande detaljplanen för Erikstorp 1:4 m.fl., TYFTET studerades en återvändsgata med ca 8 tomter norr om tillfartsgatan till området. Ledningsnät för vatten och avlopp är utbyggt för dessa. Detta förslag har åter blivit aktuellt att studera då också ett antal föreslagna villatomter undantagits från tomtkön och istället markanvisas till byggföretag då höjdskillnaderna inom tomterna har ansetts för stora.

Kommunen har en skyldighet att människor med funktionsnedsättningar ska få det stöd som behövs för att kunna leva ett så självständigt liv som möjligt. Ett exempel på hjälpinsats man kan få är bostad med särskild service eller annan särskild anpassning. Denna typ av boende kallas LSS-bostad och ryms inom beteckningen B – bostäder. För att detaljplanen ska vara flexibel, och kunna användas också då ett större vårdbehov föreligger används också beteckningen D –vård.

PLANBESTÄMMELSER

Allmän plats

Planområde 1 utgörs endast av kvartersmark.

Planområde 2 kantas av PARK i norra och södra delen av planområdet vars användning avser park med ängskaraktär. Parkområdet möjliggör också för en plantering av en ny trädallé bestående av 8 skogslönnar genom bestämmelsen allé. Dessa utgör ersättning av träd enligt biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen 2016-04-05 för borttagande av alléträd på fastigheterna Flässjum 12:77 respektive Flässjum 1:8 i Bollebygd. Idag finns en redan befintlig utbyggd dagvattendamm inom det norra parkområdet varför bestämmelsen infiltration införs.

I södra delen av planområde är användningen PARK satt på två ställen. Dels väster om den planerade bebyggelsen samt söder om planerad GATA med vändplan för att möjliggöra passage för gång-och cykeltrafik genom kvarteret. Användningen avser att bevara den befintliga karaktären av ängsmark som omger planområdet i söder samt att reglera att marken inte gödslas eller planteras.

I den nordöstra delen av planområdet kantas området för bostäder av NATUR, naturmark . Användningen avser att bevara befintlig naturmark som ligger i anslutning till ett brant skogsområde.

Genom planområde 1 sträcker sig den nya tillfartsvägen Olofs väg med bestämmelsen GATA vars användning används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Användningen inrymmer även tillhörande element såsom exempelvis trottoarer, planteringar samt anläggningar som behövs för gatans skötsel.

Kvartersmark

Kvartersmarken har i detaljplanen användningen bostäder och vård, BD, i planområde 1 samt enbart bostäder, B, i planområde 2. Bestämmelserna är avsedda att i första hand tillåta bostäder: Bestämmelsen vård, D ger flexibilitet i framtiden om vårdbehovet ökar eller annan kommunal verksamhet som är att betrakta som vård blir aktuellt.

Byggnadshöjden i de båda planområdena är reglerad till 8,5 meter i nockhöjd. Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta del. Högst 8,5 meter bedöms vara en rimlig höjd på bebyggelsen inom planområdet eftersom den omkringliggande bebyggelsen i bostadsområdet Tyftet består av befintlig villabebyggelse maximalt två våningar i etapp 1 och den kommande bebyggelsen i etapp 2 kommer bli likvärdig.

Inom användningsområdet för kvartersmark för bostäder (planområde 2) är det tillåtet att bebygga 30 procent av tomtens yta och inom kvartersmark för bostäder och vård (planområde 1), 35 procent.

Inom bestämmelsen för kvartersmark finns även områden, (u)-markerade som tillsammans med prickad mark talar om att det möjliggörs för underjordiska ledningar samt att marken inte får bebyggas.

I planområde 1 regleras även ett område med sk. kryssmark för att undvika att bebyggelse förläggs nära Töllsjövägen där den ekvivalenta ljudnivån överskrider maximalnivå. Området får bebyggas med komplementbyggnad såsom garage, carport eller bullerplank. Inom planområde 1 regleras även den östra delen en bestämmelse för byggnadsteknik genom b₁ för att reglera att väsentlig ombyggnad och nya byggnader får en ekvivalent ljudnivå utanför fasad vid boningsrum och vid balkong/uteplats som inte överskrider 55 dBA och maximalnivån får inte överskrida 70 dB.

I anslutning till parkmark inryms två befintliga områden med bestämmelsen för Teknisk anläggning, befintlig elnätstation samt en befintlig pumpstation för spillvatten och dricksvatten.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen gav 2017-02-27 §38 samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag för att upprätta en ny plan och ändra befintlig detaljplan för Erikstorp 1:4, TYFTET samt genomföra samråd avseende det nya planförslaget.

FÖRENLIGT MED 3,4 och 5 KAP MILJÖBALKEN

Hushållning med mark- och vattenområden

Planförslaget innebär förtätning inom Bollebygds tätort och befintligt bostadsområde, Tyftet. Platsen har ett strategiskt läge i infartstråket till Bollebygds tätort norrifrån med tillgänglighet till service och kollektivtrafik. Gång- och cykelvägar löper genom och från området som leder mot centrum och skola. Norrut från planområdet finns en anlagd gång- och cykelväg som sträcker sig längs med Töllsjövägen. Cykelvägen slutar i dag i höjd med en befintlig ridskola, golfbana och men är planerad att byggas fram till Brandshed där idrottsanläggning för fotboll finns.

Förslaget till detaljplan innebär att ett relativt stort område igenvuxen betesmark som i nuläget inte brukas tas i anspråk för bebyggelse. Stora grönytor blir kvar inom området och dessa har en viktig roll, dels som yta för barn att leka på men också som en viktig dagvattenfunktion eftersom den kan absorbera stora mängder vatten och kan fungera som ett naturligt fördröjningsmagasin vid kraftig nederbörd. För att behålla denna viktiga funktion i största mån bör omkringliggande NATUR och PARK-områden inom planen bevaras för att begränsa ökningen av hårdjord yta.

Riksintressen

Inga riksintressen eller andra förordnanden gäller inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Vattenskyddsområde

Den norra halvan av planområde 2 ligger inom den yttre skyddszonen för Bollebygds grundvattentäkt, Backa i Bollebygds kommun. Vad som gäller inom den yttre skyddszonen finns samlat i Länsstyrelsen framtagna skyddsföreskrifter för området (15 FS 1995:109). Bland annat får infiltrationsanläggningar för hushållspillvatten, mark- värmeanläggningar inte anläggas eller hantering och lagring av ensilage, växtnäringsämnen och bekämpningsmedel inom jordbruk- och boskapsskötsel inte ske utan tillstånd eller medgivande från byggnads- och miljönämnden.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) har som syfte att reglera krav på miljö kvalitet inom områdena omgivningsbuller, utomhusluft och vattenkvalitet. Kommunen har det huvudsakliga ansvaret att se till att dessa efterföljs. Detaljplanens syfte och genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Behovsbedömning

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Under framtagandet av gällande detaljplan för området gjordes en behovsbedömning enligt detaljplaneprogrammet för Erikstorp 1:4 m.fl., TYFTET (2008-09-23) för att bedöma om planen kunde antas medföra betydande miljöpåverkan för föreslagna förändringar.

Behovsbedömningens ställningstagande var att planens genomförande inte innebar någon betydande påverkan som avses i PBL 5:18 av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser, ingen separat MKB enligt Miljöbalken behövde därför upprättas. Motiveringen till ställningstagandet gjordes med hänvisning till den geotekniska undersökning som utfördes i samband med det fortsatta planarbetet, att dagvattenproblematiken i området skulle uppmärksammas i det fortsatta planarbetet samt att en kommande naturvårdsbedömning av området skulle göras i det fortsatta planarbetet för att avgöra om föreslagen exploatering var lämplig. Behovsbedömningen var föremål för samråd med Länsstyrelsen under samma tid som detaljplaneprogrammet och dåvarande Byggnads- och miljönämnden beslutade 2008-11-25 §125 att detaljplanen inte ansågs medföra betydande miljöpåverkan. Frågor som behandlats genom upprättande av planen var även studier av trafik- och bullersituationen, samt en översiktlig naturvärdesbedömning.

Kommunen bedömde att den föreslagna bebyggelsen inte var betydande till sin storlek, dels inte är ensidigt inriktad på bilåkande, eftersom det redan då fanns goda kollektivtrafikmöjligheter i anslutning till området. Bebyggelsetillskottet bedömdes därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljökvalitetsnormerna. Även idag anser samhällsbyggnadsförvaltningen med hänvisning till tidigare bedömning och att den idag föreslagna förtätningen inom området är ringa i sin omfattning att den inte anses medföra någon betydande miljöpåverkan, och ingen MKB kommer upprättas.

PLANDATA

Areal och läge

Planområdet ligger i norra Bollebygds tätort inom befintligt bostadsområde Tyftet. Planområdet ligger i sin helhet inom fastigheten Erikstorp 1:4 i dagsläget men fastighetsförättning för nya tomter området är i det närmaste klar och en fastighet för LSS och en för flerbostadshus, villa eller rad-/parhus ska bildas. Tyftet angränsar till bostadsområdet Erikstorp och ligger öster om Töllsjövägen, länsväg 1758. Avståndet till Bollebygds centrum är knappt två kilometer.

Planen innefattar två markområden inom fastigheten Erikstorp 1:4, och utgör cirka 2,6 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdena ägs av Bollebygds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

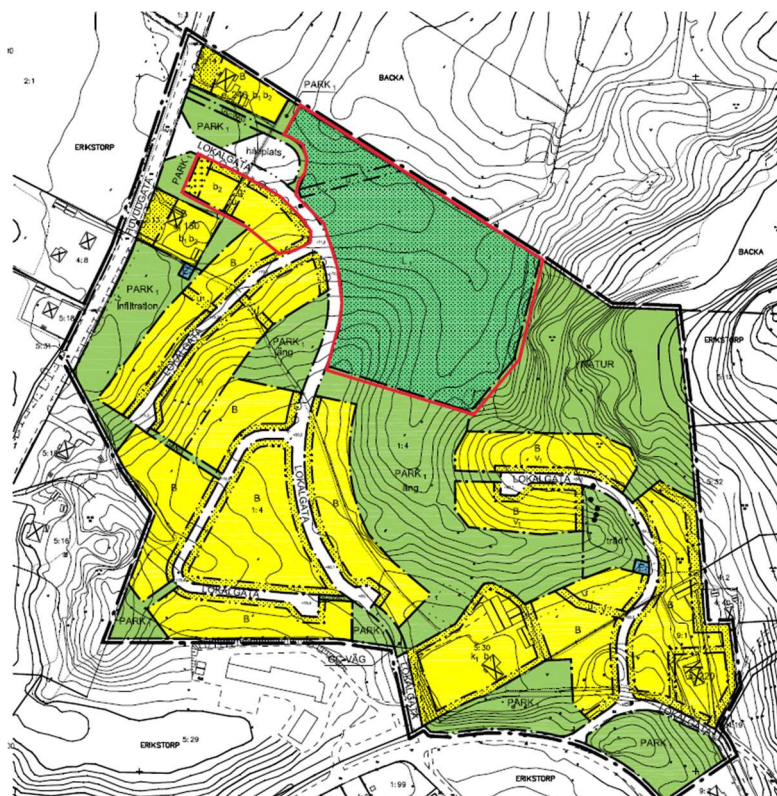
Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, ÖP 2002, finns planområdet angivet som ett framtida område för bostäder. Översiktsplanen bedöms i framtagna aktualitetsförklaring (antagen av kommunfullmäktige 2017-02-09) emellertid som inaktuell då planens strategier, riktlinjer och utbyggnadsriktningar inte längre svarar upp mot dagens förutsättningar och de nationella samt regionala mål, planer och program som har tillkommit sedan 2002.

En fördjupning av översiktsplanen finns också över området, Fördjupad översiktsplan för Erikstorp (antagen 2004-04-22), där cirka 40 småhus/radhus föreslås inom området. Den fördjupade översiktsplanen bedöms även den som inaktuell i aktualitetsförklaringen, främst pga. en förändrad utvecklingssyn och att vissa delar i den gällande översiktsplanen till stor del genomförts, och tagits i anspråk däribland området Tyftet, aktuellt för denna plan.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för Erikstorp 1:4 m fl. TYFTET Bollebygds kommun, laga kraftvunnen 2011-12-22. En planändring för en mindre del av detaljplanen avseende utformning av gata för att möjliggöra rundkörning vann laga kraft 2015-07-17. Planen för TYFTET är indelad i två etapper, varav etapp 1 är bebyggd och etapp 2 är färdigprojekterad. Gator och ledningar är utbyggda och för tomterna har en fördelning enligt kommunens tomtkö påbörjats. Enligt gällande detaljplan utgör planområde 1 kvartersmark för bostäder och planområde 2 odlings- och betesmark, ej hästbete.



Befintlig detaljplan för Erikstorp 1:4 m fl. TYFTET med markerat område för ny detaljplan

Mark, natur och vegetation

Allmänt

Planområdet ligger i angränsning till ett vackert kulturlandskap som dalgången utgör. Marken sluttar relativt brant i områdets nordöstra del med befintlig lövträdsvegetation. Övriga området utgörs av öppna sluttande ängsmarker. Inga särskilda naturvärden finns inom området. En mjölkgård är belägen norr om området med anslutande betesmarker. Kommunens ambition med föreslagen markanvändning är att skapa ett bostadsområde med de värden som omkringliggande åker- och betesmarker ger.



Det böljande landskapet i angränsning till planområdet skildras i bilderna. Delar av Planområde 2 visas på bilden till höger. Båda bilderna är tagna inifrån det befintliga området för TYFTET.

Planområde 1

Planområde 1 var tidigare en del av etapp 2 för TYFTET och området är projekterat varav gator och ledningar inom området redan är utbyggda.

Planområde 2

Huvuddelen av planområde 2 består idag av lätt kuperad igenvuxen betesmark. I vissa delar av området har marken anlagts med uppfyllnadsmaterial från utbyggnaden av TYFTET etapp 1. En dagvattendamm är också anlagd i områdets norra del. I övrigt är marken delvis kuperad och i öster finns branta skogssluttningar klädda med barrskog. Delar av området har troligen tidigare betats, vilket det rika markskiktet antyder om. Åkermarken i området är täckdikad men i lågpunkter finns fuktiga områden. Skogsbrynet i öster föreslås bilda en naturlig gräns mot den nya bebyggelsen med möjligheter att utvecklas som strövområde med gångvägar, sittplatser mm.

Bebyggelse

Bostäder och verksamheter

Inom planområdet finns inga befintliga byggnader bortsett från en el-station samt en pumpstation för spillvatten och dricksvatten.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga särskilda kulturvärden. Dalgången med de öppna ytorerna har landskapsbildsmässiga värden.

Jordbruk

Strax norr om planområdet finns en jordbruksfastighet med ett aktivt lantbruk. Ladugårdsbyggnaderna är belägna cirka 300 meter norr om planområdet med ett skogbeklätt höjdparti däremellan. Betes- och odlingsmark finns i direkt anslutning till planområdet i norr. Att jordbruket fortsätter att drivas som idag ses som en tillgång och möjlighet att skapa ett attraktivt lantligt och naturnära boende i anslutning till tätorten.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning som underlag i samband detaljplan för Erikstorp 1:4 m fl. TYFTET utfördes av Tellstedt i Göteborg AB, 2009-02-26. Resultatet visade på god stabilitet inom hela planområdet. De sonderingar och provtagningar som utfördes visade att marken inom planområdet utgörs överst av mulljord. Under följer ett mäktigt jordlager. Under detta lager följer lera. Lermäktigheten är som störst i områdets centrala del. Under lerlagret följer ett mäktigt lager av morän.

Grundvatten

Enligt den geotekniska undersökningen ligger den fria grundvattenytan i det ytliga friktionsmaterialet ca 1 meter under markytan i planområdena. Vattentrycket i friktionsmaterialet under leran motsvarar en vattenyta som, vid mättillfället 2009-02-23, låg ca 2,5-5 meter under markytan. Således sker en fördelning av vattentrycket mot djupet som ligger under hydrostatiska förhållanden. Grundvattenytan kan antas fluktuera med årstiderna.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark finns inom planområdet.

Radon

Ingen undersökning har utförts i området beträffande förekomsten av radon. Planområdet bedöms som normalriskområde för markradon enligt kommunens inventeringar. Enligt Boverkets byggregler får gränsvärden för radon inte överskrida 20 Bq/m³ i bostäder och inte 400 Bq/m³ i. Nya byggnader, förutom komplementbyggnader skall utföras med radonskyddande utförande eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden.

Service och kultur

Offentlig service

Planområdet ligger cirka 2 kilometer från Bollebygds centrum och cirka 2,2 kilometer från buss och järnvägsstation. Service i form av matvarubutiker och annan detaljhandel finns i Bollebygds centrum, här finns även bibliotek, vårdcentral mm. Cirka 500 m från planområdet finns en busshållplats med busstrafik mot Bollebygds centrum och Borås. Busslinjen kan förlängas fram till planområdet. En ny

bussvändslinga finns utförd inom Tyftet i anslutning till Töllsjövägen.

Strax söder om Tyftet ligger Gaddenskolan som är en f-6 friskola och vid Skräddargårdsvägen finns en förskola. Bollebygds skolan, en f-9 skola ligger knappt två kilometer söder om planområdet. Även fler förskolor finns inom Bollebygds tätort.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten och avlopps nät. Vatten- och avloppsledningar finns utbyggt i Tyftet Etapp 1 och 2. Ledningar för planområde 1 är utbyggda.

Ledningar för drick- och spillvatten med servisanslutningar finns redan nedlagda i den tilltänkta nya gatan, Olofs väg, inom planområde 2.

Dagvattenutredning

I samband med utbyggnaden av etapp 1 och projekteringen av etapp 2 inom Tyftet togs en dagvattenutredning fram av (SWECO, environment Göteborg, 2015-04-03) Utredningen kom med förslag på dagvattensystem för etapp 2 samt förslag på åtgärder för problem som uppmärksammades inom etapp 1 i samband med de nyanlagda VA- och dagvattensystemet.

Bostadsområdet TYFTET utgjordes tidigare nästan helt av naturmark och området belastas även av stora naturmarksområden uppströms. Töllsjövägen som är lokaliserad utmed den västra planområdesgränsen utgör en barriär mot ytvattenavrinning. Exploatering av befintliga Tyftet etapp 1 och 2 medförde stora förändringar i dagvattenavrinningen från området. Andelen hårdgjorda ytor ökar vilket leder till minskade infiltrationsmöjligheter och snabbare avrinningsförlopp vilket även innebär att ytvattenavrinningen ökar.

I samband med projektering och utbyggnad av etapp 1 Tyftet uppmärksammades att naturmarksavrinningen inte togs omhand vid fastighetsgräns utan orsakade problem inom fastigheter. Utredningen gav förslag på åtgärder för att få bukt på problemen. Bland annat föreslogs att avskärande diken skulle anläggas för samtliga fastigheter som angränsar mot en högre yta än fastigheten, Avledning från dessa diken föreslås ske till de konventionella dagvattensystemen i gatan.

Befintlig hantering av dagvatten

Inom Tyftet (etapp 1 och 2) finns utbyggda dagvattenledningar. Efter framtagen dagvattenutredning genomfördes ett antal åtgärder gällande dagvattenhanteringen i området. I samband med projekteringen av Tyftet etapp 2 anlades dels i en befintlig översilningsdamm/dagvattendamm utmed Töllsjövägen. Inom planområde 2 finns en befintlig dräneringsledning som utjämnar dagvattenflödena från Tyftet etapp 1 samt en dagvattendamm som utjämnar dagvattnet innan avtappning sker till befintlig dagvattentrumma under Töllsjövägen. Avrinningen sker till Nolån som rinner i norrsydlig riktning på den västra sidan om Töllsjövägen. Nolåns avrinningsområde uppgår totalt till ca 21 000 ha.

Inom planområde 1 och 2 finns ett spillvattensystem som anlades i samband med byggnationen av Tyftet etapp 1. Pumpstationens ingående ledning ligger på nivån +

68,20 vilket medför att lågt belägna fastigheter inom planområdet inte kan nå pumpstationen med självfall. För att åtgärda detta kan antingen behövs pumpning av spillvattnet från dessa fastigheter.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns på Erikstorpsvägen, cirka 1 kilometer från planområdet som lättast nås via infart vid Töllsjövägen. En miljöstation finns vid Råssa, öster om Bollebygds tätort.

El, tele och fiber

Det finns el- och teleledningarna inom eller i anslutning till planområdet.

Trafik

Gatunät

Planområdena trafikmatas från väster via Töllsjövägen, länsväg 1758 via Tyftavägen, en nyanlagd tillfartsväg till Tyftet.

Tyftavägen är tillfartsväg, till Tyftet etapp 2 samt de två nya planområdena. Vägen sträcker sig i nord- sydlig riktning genom bostadsområdet och ansluter till Töllsjövägen på en raksträcka där det råder god sikt i båda riktningarna. Tyftavägen är en mellan sju till nio meter bred lokalgata med gång- och cykelväg i dess anslutning. Vägen är hastighetsbegränsad till 50 km/h och medelhastigheten har bedömts ligga runt 42 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelvägar finns anlagda inom Tyftet längs med Tyftavägen. Dessa anknyter till Bollebygds centrum via bostadsområdet Erikstorp. Norrut från planområdet finns en anlagd gång- och cykelväg som sträcker sig längs med Töllsjövägen. Cykelvägen slutar i höjd med befintlig ridskola, golfbana. En fortsatt utbyggnad fram till idrottsplatsen vid Brandshed planeras.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns 400 meter söder om området vid Skräddaregårdsvägen anslutning till Töllsjövägen inom bostadsområdet Erikstorp. Linjen trafikeras med en matarbuss till Bollebygds centrum ungefär en gång i timmen samt med buss till Töllsjö.

Vidare finns en utbyggd busshållplats inom området Tyftet i nära anslutning till de två nya planområdena. Hållplatsen trafikeras inte i nuläget men är utformad som en vändslinga för buss i anslutning till Töllsjövägen.

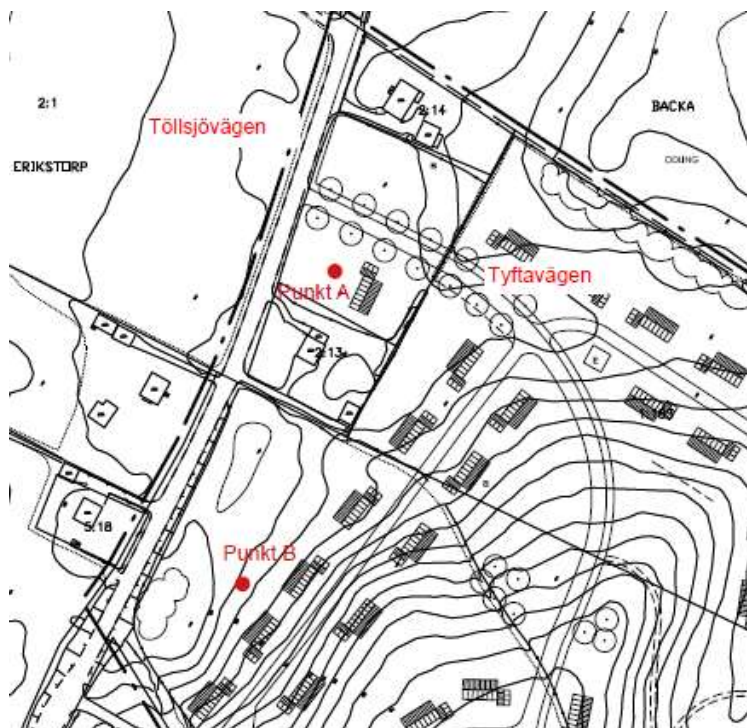
Trafikmängder och buller

Planområdet ligger i anslutning till Töllsjövägen, länsväg 1758 mellan Bollebygd och Töllsjö. Hastighetsbegränsningen är 70 km/h.

Den föreslagna bebyggelsen i gällande detaljplan för Erikstorp 1:4 m fl. Tyftet bedömdes öka trafikmängden på Töllsjövägen med cirka 260 fordon/dygn. Den planerade förtätningen av planerad bebyggelse i de två nya planområdena inom Tyftet uppskattas att det tillkommer cirka 40-50 fordon/dygn. Det totala antalet fordon/dygn inom bostadsområdet beräknas då till ca 300 fordon/dygn.

I samband med framtagande av gällande detaljplan för Tyftet gjordes en bullerberäkning. Beräkningen gjordes för den föreslagna bebyggelsen närmast Töllsjövägen i två punkter med hjälp av Buller VÅG version 8.6 Trivector AB.

Punkt A är belägen cirka 24 meter öster om Töllsjövägen, strax söder om den tilltänkta infarten till Tyftavägen. Punkt B ligger mer söderut i västsluttningen cirka 40 meter öster om Töllsjövägen. Beräkningen har gjorts utifrån nuvarande hastighetsbegränsning på 70 km/h samt om hastighetsbegränsning sänks till 50 km/h.



Kartan ovan visar punkterna (punkt A och B) där bullerberäkningen utförts.

Beräkning av bullernivåer för ny bebyggelse utmed Töllsjövägen				
	70 km/h		50 km/h	
	Ekvivalentnivå dBA	Maxnivå dBA	Ekvivalentnivå dBA	Maxnivå dBA
Punkt A	57 dBA	76 dBA	53 dBA	74 dBA
Punkt B	55 dBA	72 dBA	51 dBA	70 dBA

Naturvårdsverket rekommenderade riktvärde för ekvivalent ljudnivå är 55 dBA och för maxnivå 70 dBA.

Resultatet visar att föreslagen bebyggelse i anslutning till punkt B har bullernivåer där ekvivalentnivån ligger på eller strax under de rekommenderade riktvärdena medan maximalnivån ligger på eller nära över det rekommenderade gränsvärdet.

Det innebär att bebyggelsen inom planområde 1, punkt A, i anslutning till Tyftavägen och Töllsjövägen ligger övre ekvivalentnivån eller strax över rekommenderat riktvärde medan maxnivån ligger över det rekommenderade riktvärdet. Bullernivåerna bedöms inte vara avgörande för hur området utformas. Åtgärder kan komma att behövas i form av bulleråtgärder vid uteplats i anslutning till bostad osv. För befintlig- och men även ny bebyggelse närmast Töllsjövägen finns en planbestämmels införd som anger att fasader skall utformas så att ekvivalent ljudnivå utanför fasad vid boningsrum och vid balkong/uteplats inte överskrider 55 dBA och maximalnivån 70 dBA.

De föreslagna bostäderna inom gällande detaljplan för Tyftet bedömdes innebära en viss ökad belastning på korsningen Töllsjövägen/Tyftavägen. Korsningen motsvarar de kriterier som ställs på denna typ av korsning vad gäller sikt,

trafikbelastning mm utifrån VV Publikation 2004:80. Den ökade belastningen bedömdes också som marginell och ytterligare mark behöver inte tas i anspråk. Töllsjövägen bedömdes ha kapacitet för den ökade trafiken till området.

Ökningen av antalet fordon längs med Töllsjövägen har sedan bullerberäkningen utfördes till gällande detaljplan för området endast ökat marginellt. Inga nya bostadsområden eller liknande har tillkommit som bidragit till en ökad trafikallsträng längs vägen. De två nya områdena bedöms alstra relativt lite trafik. Bullernivåerna påverkas marginellt av ytterligare förtätning inom området vilket gör att befintlig bullerutredning klassas som fortsatt aktuell.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse och bevarande

Befintliga bostäder

Planområdet ligger inom bostadsområdet Tyftet som idag till stor del är utbyggt. Befintliga färdigställda villor finns i den östra delen inom området (etapp 1 i gällande detaljplan). De flesta av de nybyggda villorna är uppförda i två plan med träfasader målade i ljusa kulörer. I den sydvästra delen av området är etapp 2 (i gällande detaljplan) färdigprojekterad, gator och ledningar är utbyggda och tomterna i etappen är ute på försäljning. I väst längs med Töllsjövägen finns också äldre befintlig villabebyggelse. Dessa är uppförda i två våningar med trä- och tegelfasader. Söder om Tyftet ansluter bostadsområdet Erikstorp, som i huvudsak byggdes ut under 1970–80-talet.



Bilden visar befintlig villabebyggelse i Tyftet etapp 1.

Ny bebyggelse

Inom de två planområdena föreslås cirka 18 bostäder lokaliserade i två områden. Området söder om Tyftavägen föreslås att bebyggas med ett boende för funktionshindrade, sk. LSS-boende med 4-6 lägenheter samt närmast Töllsjövägen lägenheter i par- eller radhus alternativt ett mindre flerbostadshus av typ stadsvilla med 4 lägenheter. Tomten för LSS-boende är ca 1 900 m² och tomten för flerbostadshus, par- eller radhus ca 1 000 m².



Bildexempel ovan, LSS-boende (illustration) Emrabus, exempel på LSS-boende i två plan.

Öster om Tyftavägen föreslås en ny gata Olofs väg byggas ut med 8 tomter för villa eller parhusbebyggelse. Storleken på tomterna är mellan 800 och 1300 m².

Alla tomterna inom områdena kan bebyggas med hus i två våningar, inklusive suterrängvåning och inredningsbar vind. Högst 30 procent av fastighetens area får bebyggas för villor och parhus bebyggelse öster om Tyftavägen medan tomt för LSS respektive flerbostadshus, par eller radhus får bebyggas med 35 procent av fastighetsarean. Vid uppförande av komplementbyggnad är största tillåtna byggnadsarea per tomt 50 kvm. Största tillåtna nockhöjd är 8,5 m för huvudbyggnader medan byggnadshöjden är 3,0 meter för komplementbyggnader.



Bildexemplet ovan är ett exempel på ett mindre flerfamiljsbus med parkering på Ribstonvägen i Varbergs kommun



Exempel vänstra bilden, på villor/parhus, Emrahus, Helsingborg, Exempel högra bilden, parhus Varbergs kommun.

För att undvika fula och svårhanterliga uppfyllnader får tomtmark inom 4.5 meters avstånd från gräns mot gata inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1.0 meter från nivå på närmaste del av gatan. Inte heller tomtmark inom 4.5 meters avstånd från övriga tomtgränser får höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1.0 meter från grundkartans marknivå vid närmaste del av gränsen.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4.5 meter från tomtgräns mot gata eller grann-tomt. Mot naturområde får huvudbyggnad placeras närmast 2 meter från tomtgräns. Garage eller annan komplementbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gata och minst 1 meter från övriga tomtgränser. Dock ska garage- eller carportöppning ligga minst 6 meter från infartsgata för att möjliggöra parkering framför. Fristående komplementbyggnader får sammanbyggas i tomtgräns.

Husens grundläggning, konstruktion mm ska med hänsyn till den höga grundvattennivån särskilt beaktas i samband med bygglov. Det är därför endast tillåtet med källarlösa hus.

Gestaltning

Området kommer att vara väl exponerat från norr och blir det första mötet med Bollebygd för resande norrifrån. Den nya bebyggelsen ska genom färgsättning i dova kulörer harmoniera med omgivande naturmark. Fasader ska vara målade i färger enligt traditionell jordfärgskala, d.v.s. nyanser av röd, gul, brun, grön svart eller grå. Det är kulören på fasaden som avses. Liknande kulörer kan även uppnås genom omålade material.

Dessa färger utgår från naturens palett och harmonierar med den befintliga naturens färger. Starka kulörer ska undvikas, då husen kan upplevas som "självlysande" och inte passar in i omgivningen. Detta gäller även vid målning av huset med en rent vit nyans som inte planbestämmelserna tillåter. En vit färg med lite svärta och möjligtvis även gult är tillåtet vilket ger ett mjukare intryck. NCS S1002-Y är ett exempel på en vanligt förekommande färg på "vita" hus, med en liten blandning av svart och med en svag gul ton.



Bildexempel på hus målat i vitt med lite svärta i, NCS-S1002-Y.

Takbeläggning ska vara i färgerna rött, grått eller svart. Även sedumtak får anordnas på mindre utbyggnader eller på komplementbyggnader. För att göra husen mindre framträdande i landskapet innehåller detaljplanen en bestämmelse om att takmaterial inte får vara reflekterande. På så sätt kan t ex glaserade takpannor eller liknande som reflekterar solen på ett bländande sätt, och därmed stör upplevelsen av landskapsbilden undvikas. Uppförande av solpaneler på tak är tillåten.

Friytor och rekreation

Friytor

Ambitionen är att bevara så mycket som möjligt av det idag karaktäristiska öppna landskapsrummet samt spara så mycket av den befintliga vegetationen i området vid. De förslagna bostäderna i planområde 2 har direkt koppling till natur- parkmark och/eller ligger i anslutning till befintligt skogsparti i öster

Söder om de båda planområdena ligger ett grönområde som Tyftet-områdets mitt och är tänkt att bevaras i sin karaktär. Området anges i befintlig plan som parkmark med naturkaraktär, där ängskaraktären ska bevaras. Öster om planområde 2 finns ett naturområde. Området är enligt gällande plan föreslaget att utformas med strövstigar som leder ut i skogen och till befintliga gångvägar.

Lek

Ingen planerad lekyta finns redovisad inom Tyftet. Inom allmän plats, PARK får även mindre lekplatser och bollplaner anläggas. En kommunal lekplats finns strax söder om planområdet i bostadsområdet Erikstorp.

Närrecreation

Skogsbrynet i öster om planområde 2 föreslås bilda en naturlig gräns mot den nya bebyggelsen med möjligheter att utvecklas som strövområde med gångvägar, sittplatser mm.

Idag är en dräneringsledning anlagd i delar av grönområdet, dräneringsledningen är belagd med stenkross och används av boende i området som en gångväg genom området. Användandet ses som värdefullt och ambitionen är att bibehålla stråket då funktionen skapar kvaliteter för området i stort.



Gator och trafik

Angöring och utfarter

Den befintliga Tyftavägen som ansluter till Töllsjövägen blir tillfartsväg för de båda planområdena.

De planerade LSS-boendet och flerbostadshuset eller par-/och radhuset har tillfart via en gemensam infart mellan de två fastigheterna via Tyftavägen. Inom planområde 1 regleras infarten till området genom bestämmelsen (g), marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för tillfart samt bestämmelsen (u) med prickmark talar om att det finns underjordiska ledningar i området och att marken inte får bebyggas. Inom området får parkering anordnas.

För att öka trafiksäkerheten i samband med exploatering av planområdet har detaljplanen reglerats med ett utfartsförbud längs de fastigheter som sträcker sig längs med Tyftavägen.

För de planerade 8 nya friliggande villorna alternativt parhusen planeras en ny återvändsgata (Olofs väg) från Tyftavägen. Den nya vägen ansluter i samma höjd som befintliga ”Annas väg” i Tyftet etapp 2 och tillsammans med Tyftavägen bildar gatorna en fyrvägs korsning. Sträckningen för den nya återvändsgatan är styrd av befintliga ledningar för VA och anslutningar finns redan nedlagda i planområdet.

Biltrafik

Hastighetsbegränsningen på Töllsjövägen i höjd med planområdet är idag 70 km/h men begränsas till 50 km/h söder om planområdet där Skräddaregårdsvägen ansluter till Töllsjövägen. Kommunen avsåg i samband med ett antagande av detaljplanen för Tyftet med stöd av 10 kap 3 § trafikförordningen utöka tätbebyggt området att också omfatta en ny anslutning till lv 1758. Det skulle medföra att sträckan där 50 km/h gäller utökas fram till aktuellt planområde. Detta har inte skett men kommunen har inlett en dialog med Trafikverket i frågan.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har ett bra utgångsläge för gång- och cykelanvändning då det redan finns utbyggda gång- och cykelvägar som möjliggör att gå eller cykla till och från området på ett säkert sätt. Både norr om området, mot Töllsjö samt söder om området mot Bollebygds centrum.



Parkering

Parkering ska lösas på kvartersmark inom området och ska följa kommunens parkeringsnorm. För villor och radhus ska det finnas två bilplatser per bostad och för flerbostadshus 1, 1 bilplatser per lägenhet. Illustrationen visar exempel på hur parkeringsplatser kan ordnas inom planområdet.

Teknisk försörjning

VA-försörjning

Områdena ansluts till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Kommunen bygger ut VA-ledningar för självfall dock har tomterna inom planområde 1 ingen eller liten möjlighet att anlägga servis med självfall. För de fastigheter som inte klarar avloppsfrågan genom självfall åligger det fastighetsägaren att själv ombesörja pumpning av avloppet fram till kommunens ledningar.

Dagvatten

Bollebygds kommun föreskriver att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt inom kvartersmark. Eftersom stora delar av planområdet ligger inom skyddsområde för kommunens vattentäkt avses dag- och dränvatten från ny bebyggelse ledas i ledningar och sedan infiltreras i befintliga dagvattendammar för utjämning. Avtappning från dammen föreslås ske till befintlig dagvattentrumma under Töllsjövägen för att sedan släppas ut i Nolån.

Värme

Fjärrvärme kan idag inte erbjudas i området. Krav ställs på att nya byggnader ska ha ett energieffektivt utförande. Byggregler kommer att tillämpas och regleras i överlåtelsehandlingen och sedan följas upp vid bygglovsprövningen.

Kraven kan innebära att byggnaden ska vara konstruerad så att en viss energiåtgång per kvadratmeter och år för uppvärmning och varmvattenberedning inte överskrids. Uppvärmning av de nya byggnaderna får ske med individuella lösningar, men

energi- snåla och förnyelsebara lösningar förespråkas.

El, tele och fiber

Ledningar för el, tele och fiber finns utbyggt i området.

Avfall

Utrymmen inomhus för källsortering av avfall ska finnas. I dessa bör också plats finnas för varmkompostering av biologiskt nedbrytbart material.

Återvinningsstation finns inom Erikstorpsområdet.

Geoteknik

I samband detaljplan för Erikstorp 1:4 m fl. för Tyftet utfördes geoteknisk undersökning av Tellstedt i Göteborg AB, 2009-02-26. Denna visade att marken inom planområdet utgörs överst av mulljord. Under följer ett mäktigt jordlager samt lager av lera. Lermäktigheten är som störst i områdets centrala del. Under lerlagret följer ett mäktigt lager av morän. Leran är siltig med rikligt förekommande lager och körtlar, troligen av silt och finsand. Leran är mycket fast med en odränerad skjuvhållfasthet. Inom planområde 2, i dess östra del förekommer rikligt med större stenar och block. Blocken ligger på bergslutningen och längs med bergslänten ned mot åkermarken. Ingen risk för blocknedfall bedöms dock föreligga.

Den geotekniska undersökningen fastslog att befintliga jordmassor är tjälfarliga och flytbenägna. Detta innebär att jordarna lätt eroderar vid vatteninblandning och omrörning samt att skred kan uppstå i schaktslänter. Alla schaktarbeten bör därför utföras under perioder med lite nederbörd och låga grundvattennivåer. Släntlutningarna för schaktningsarbeten är oftast till stor del beroende av schaktdjupet, väderleken och hur stor nederbörden är samt grundvattennivån bör därför bedömas för rådande för- hållanden på plats. Vid eventuell schaktning under grundvattenytan erfordras någon form av tillfällig grundvattensänkning. Större stenar bör flyttas bort och eventuella block bör undersökas innan sprängnings- och schaktningsarbeten påbörjas inom området.

Innan grundläggningsarbeten påbörjas skall all mulljord först schaktas bort. Aktuella byggnader kan sedan grundläggas i de mycket fasta jordlagren med hel kantförstyvad bottenplatta på packad fyllning av friktionsmaterial.

Inom området och runt byggnaderna är det mycket viktigt att det sörjs för en rätt dimensionerad och utformad dränering då mycket avrinning sker från intilliggande höjdparti i öster.

Delar av exploateringsområdet omfattas av vattenskyddsområde vilket medför särskilda restriktioner. Enligt gällande skyddsföreskrifter ligger området i yttre skyddszon vilket medför att allt schaktningsarbete är anmälningspliktigt.

Naturvärdesbedömning

En naturvärdesbedömning har utförts i området för gällande plan inom Tyftet av Sweco, dec 2008, samt en kompletterande naturvärdesbedömning som inkluderade den östra delen av planområde 2, Norconsult, aug 2009.

Av inventeringen framkom att naturvärdena utgörs av löv- och blandskog i Tyftets östra del. Idag omfattas detta område till största del av Tyftet etapp 1 som idag redan är bebyggt. Floran i området karaktäriseras av arter som örnbräken, hallon, tuvtåtel, blåtåtel och vårfryle. Områdets norra delar, vilket till viss del idag angränsar till planområde 2 domineras av gran och ek. Denna del ansluter till en äldre granskog mot norr. Floran utgörs av arter som blåbär, kruståtel, ekorrbär, ängskovall, örnbräken, harsyra och blåtåtel. Samtliga noterade växtarter inom området Tyftet bedömdes i naturvärdsbedömningen som allmänt förekommande i trakten och ansågs inte föranleda till några förändrade bedömningar i jämförelse med den inventering som gjordes i december 2008.

För att säkerställa att den befintliga naturmiljön bibehålls på bästa sätt föreslås att skogsområdet utgör en naturlig vegetationsgräns i området som bör beaktas.

Jordbruk

Störningar - hälsorisker

Strax norr om planområdet finns en jordbruksfastighet med ett aktivt lantbruk med betesmark i anslutning till planområdena. I samband med planarbetet för detaljplanen för Tyftet gjorde Västra Götalandsregionens miljömedicinska centrum, 2008-11-10, en bedömning angående eventuella hälsorisker med betesområden med kor nära familjehus. I bedömningen framhålls att föreslagna bostäder inte ökar risken för insjuknande i allergi, eftersom allergi mot kor är extremt sällsynt. De eventuella problem som kan uppstå är i form av lukt och flugor. Därför föreslås att bostäder inte placeras närmare än 50 meter samt att gödsling bör undvikas inom ett avstånd på 100 meter. Dock påpekas att dessa råd inte är vetenskapligt prövade.

Bedömning

I planarbetet för Tyftet gjorde kommunen bedömningen att betesdjur, och i detta fall kor, i närheten av de nya bostäderna skapar mervärden för boende i området. Djur ses ofta som ett positivt inslag och berättar bland annat om att det finns en levande landsbygd i direkt anslutning till området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar den bedömningen även i nuvarande detaljplanearbete då störning från ladugårdsbyggnaden i form av lukt och buller inte bedöms påverka planområdet på grund av avståndet och terrängen. Vad djuren kan medföra för de boende närmast betesmarken är lukt och flugor.

Eftersom gödsling av marken sker så sällan bedöms denna störning som mycket ringa. Marken ligger inom den yttre zonen för ett av kommunens vattenskyddsområde och gödsling får inte ske utan tillstånd eller medgivande från samhällsbyggnadsnämnden. Dessutom är den förhärskande vindriktning från sydväst vilket innebär att eventuell lukt i allmänhet blåser bort från området.

De störningar som kan uppkomma i samband med djurhållning är framförallt lukt (hantering av gödsel och fekalier, ventilationsluft från stallar samt vissa fordonstyper), ansamling av flugor och buller (fläktljud, läten från djur).

Konsekvenser

Ekologiska

Naturmiljö

Planförslaget medför att andelen öppen åker- och ängsmark minskar något. Den föreslagna utbyggnaden bedöms i övrigt inte påverka några dokumenterade naturvärden.

Dagvatten

Planområde 1 ingår som utbyggnadsområde i befintlig plan för TYFTET. Planområde 2 innebär ianspråktagande av igenvuxen betesmark. Utbyggnad av bebyggelse och vägar av området innebär att de hårdgjorda ytorna i ökar och därmed även mängden dagvatten. Dagvatten från bostadsområden har normalt en låg föroreningsgrad. För att säkra dagvattenhantering inom Tyftet etapp 1 behöver vissa åtgärder vidtas. Detta sker tillfredställande om dagvattnet leds via infiltrationsytor och öppna diken innan det rinner ut i Nolån. Så länge åtgärder vidtas bedöms planförslaget bedöms inte innebära någon risk för skada på Nolåns växt- och djurliv.

Kapaciteten att hantera en ökning av volymen i befintliga dagvattendammar bedöms som följd av ytterligare bebyggelse. Dagvatten från område är tänkt att ledas till befintlig dagvattendamm inom planområde 2. Dagvattendammens utjämningsvolym är väl tilltagen. Dammen är dimensionerad klara 50-års flöde vilket är tillräckligt för att bygga ut planområde 2.

Planområde 2 ligger inom ett skyddsområde för grundvattentäkt. Det bedöms inte utgöra något hinder för att det byggs bostäder om det kan ske utan allvarlig risk för råvattnet. Eftersom dagvattnet avses ledas bort och omhändertas utanför det inre skyddsområdet bedöms föreslagen utbyggnad kunna ske utan allvarlig risk för råvattnet.

Sociala/kulturella

Natur/Grönyta

I samband med exploateringen tas ett större grönområde i anspråk (igenvuxet betesmarksområde). Området bedöms som lämpligt för ytterligare exploatering. Betesmarken som ligger inom planområde 2 brukas inte och tillkommande bebyggelse genom LSS-boende och flerbostadshus kompletterar den annars villadominerade bebyggelsen i området. Den nya bebyggelsen kan medverka till att skapa en större blandning av människor som bor och verkar i bostadsområdet. Ett LSS-boende är bemannat dygnets alla timmar vilket är positivt för tryggheten inom bostadsområdet. Förtätningen av den nya bebyggelsen bidrar till att minska bristen på lägenheter och behov av särskilt boende i kommunen.

Hälsa och säkerhet

Den föreslagna bebyggelsen föreslås i nära anslutning odlings- och betesmark. Betesdjur i närheten av de nya bostäderna bedöms skapa mervärden för boende i området. Djur ses ofta som ett positivt inslag och kan bland annat berätta om att det finns en

levande landsbygd i direkt anslutning till området.

Störning från ladugårdsbyggnaden i form av lukt och buller bedöms inte nämnvärt påverka planområdet på grund av avstånd och terräng. Betande djur i närheten av bostäder kan leda till lukt och flugor. Vidare kan lukt spridas i samband med gödselspridning. Förhärskande vindriktning är från sydväst vilket innebär att eventuell lukt i allmänhet blåser bort från aktuellt planområde. Eftersom det idag främst handlar om betande kor och att hästbete inte tillåts inom planområdet bedöms risken för allergi som minimal.

Den norra halvan av planområde 1 ligger inom den yttre skyddszonen för Bollebygds grundvattentäkt, Backa i Bollebygds kommun. Enligt länsstyrelsen framtagna skyddsföreskrifter för området (15 FS 1995:109) krävs medgivande och tillstånd från samhällsbyggnadsnämnden gällande hantering och lagring av ensilage, växtnäringssämnen och bekämpningsmedel inom jordbruk- och boskapsskötsel vilket möjliggör för kommunen att reglera störningar i koppling till gödsel.

Barnkonsekvenser

Området ligger inom befintligt bostadsområde och närmsta lekplats och naturområde finns inom 500 meter. I anslutning till området finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som leder mot centrum och skola. Som oskyddad trafikant är säkerheten hög då ett fåtal bilvägar måste korsas. Många av cykelvägarna är också belysta. I närheten av området finns en busshållplats där trafik mot Bollebygds centrum och Borås går ungefär en gång i timmen. Behovet av ytterligare anlagda "lekytor" inom området kan behöva studeras.

Ekonomiska

Genom att ordna LSS-bostäder inom den egna kommunen skapas en trygghet både såväl socialt som ekonomiskt för de boende och kommunen. Den tillkommande bebyggelsen är ekonomisk lönsam då den innebär förtätning inom befintligt bostadsområde vilket gör att det möjligt att nyttja av redan befintlig kommunal service och infrastruktur i området.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) reglerar kvalitén på bland annat mark, vatten och luft, detta för att säkerställa ett varaktigt skydd för människors hälsa och miljön. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna negativt.

Trafik och buller

Ingen ny bebyggelse föreslås placeras närmare än 30 meter från Töllsjövägen. Bullernivåerna bedöms inte vara avgörande för hur området utformas. Vissa åtgärder kan komma att behövas i form av bulleråtgärder vid uteplats i anslutning till de bostäder som föreslås närmast den nya infarten. En sänkning av hastigheten från 70 km/h till 50 km/h på Töllsjövägen visar endast på en marginell sänkning av bullernivåerna. Dock bedöms en sänkning av hastigheten leda till att trafiksäkerheten ökar.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Detaljplanen är upprättad på initiativ av Bollebygds kommun och avser att möjliggöra bostäder/lägenheter i sk. LSS-bostäder samt friliggande villor, mindre flerbostadshus eller parhus. Inom den östra delen av planområde 1 medger också planen användning vård. Planen ligger inom planlagt område (Detaljplan för Erikstorp 1:4 m fl. TYFTEI), där planområdena är definierade som kvartersmark för bostäder (B) och planområde 2 är definierat som odlings- och betesmark, ej hästbete.

Preliminär tidplan

Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 kap 7 § och antas av Samhällsbyggnadsnämnden. Nedan redovisas en preliminär tidplan för den process planen genomgår.

Samråd	3:e kvartalet 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Antagande	4:e kvartalet 2017

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad kan påbörjas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år, räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterat rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägare inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap – allmän plats

Bollebygds kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet som är definierat som GATA, NATUR och PARK. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnaden och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång skall ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt begagnade.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Detaljplanen berör fastigheten Erikstorp 1:4 som ägs av Bollebygds kommun. Fastighetsreglering för bildande av fastigheter för genomförande av gällande detaljplan är i det närmaste klar.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor som berör kommunal mark regleras i exploateringsavtal. I övrigt förutsätts att frivilliga överenskommelser om överlåtelse av mark kan ske. Nya fastigheter bildas genom avstyckning och fastighetsreglering.

Servitut och ledningsrätt

Inom område markerat med ”g” skall marken vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning respektive vara tillgänglig för utfart för intilliggande fastighet. Dessa rättigheter skall säkerställas med servitut.

Inom område markerat med ”u”, äger ledningsinnehavaren rätt att säkerställa nya underjordiska ledningar med ledningsrätt.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ska anslutas till befintliga vatten och avloppsledningar. Utbyggnad av VA-ledningarna inom området utförs av kommunen.

Inom områden som markerats med ”u” äger ledningsinnehavaren rätt att säkerställa nya underjordiska ledningar med ledningsrätt. Tillkommande ledningar säkras med servitut. Respektive ledningsägare ska teckna ett avtal med markägaren.

El och tele

Inom området ansvarar Vattenfall eldistribution för elförsörjningen och Skanova för tele/fiber.

Dagvatten

För planområde 1 finns redan ett utbyggt konventionellt dagvattensystem. Dock är området lågt beläget och fastigheterna kommer behöva vidta åtgärder för att hantera dagvattnet genom att pumpa upp sitt vatten till kommunala VA-ledningar. Respektive fastighetsägare bekostar pumpning.

Som en ytterligare åtgärd för att avleda dagvattnet föreslås också att avskärande diken anläggs längs fastighetsgräns i de fall att angränsande mark är höjdsatt högre än fastigheten. Dikena kan anläggas som öppna diken eller som makadamfyllda diken och utförs och bekostas av respektive fastighetsägare.

För planområde 2 föreslås att ett konventionellt dagvattensystem anläggs i gatan, längs med redan nedlagda ledningar för spill och dricksvatten. Befintlig dräneringsledning inom planområde 2 tas bort och ersätts med en ny dagvattenledning i ny GATA

Naturmarksavrinning behöver tas omhand och ledas bort och förbi de planerade bostäderna. Extra viktigt bedöms detta inom planområde 2 där avrinningsstråk som avvattnar stora mängder naturmark avleds. Anläggningar för dagvatten inom allmänplats ansvarar Bollebygds kommun för.

Dagvattnet från bostadsfastigheterna avses ledas bort via kommunala dagvattenledningar till närliggande diken och infiltrationsytor i form av befintliga dagvattendammar, för att sedan mynna ut i Nolån.

Park- och natur

Skötseln av park- och naturmark ansvarar Bollebygds kommun för.

Geoteknik

Särskild geoteknisk utredning har utförts och redovisas i Geoteknisk undersökning, Tellstedt i Göteborg AB, 2009-02-26

Dagvattenutredning

En särskild dagvattenutredning inför projekteringen av etapp 2 inom befintlig plan för Erikstorp 1:4 m fl. TYFTET genomfördes för hela Tyftet-området, SWECO, environment Göteborg, 2015-04-03

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader

Kommunala kostnader består av Plankostnader och anläggande av dagvattenledning, serviser och utbyggnad av GATA.

Detaljplanen innebär också ökad kostnad och åtagande för drift och skötsel av allmän platsmark (NATUR, GATA, PARK).

Kommunala intäkter

- Försäljning av småhustomter.
- Plan- och bygglovavgifter.
- Anslutningsavgift för VA tas ut enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

MEDVERKANDE

Detaljplanelhandlingarna har tagits fram med utgångspunkt från befintliga handlingar för Detaljplan för Erikstorp 1:4 m fl. TYFTET (laga kraft 2011-12-22) i kombination med nya handlingar. Handlingarna har bearbetats och av samhällsbyggnadsförvaltningen, Bollebygds kommun genom Elisabeth Skogelind, handläggare på planenheten genom planchef Fredrik Engkvist.