

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Erikstorp 1:4
SOCKELVÄGEN
Bollebygds Kommun, Västra Götalands län



Granskninghandling

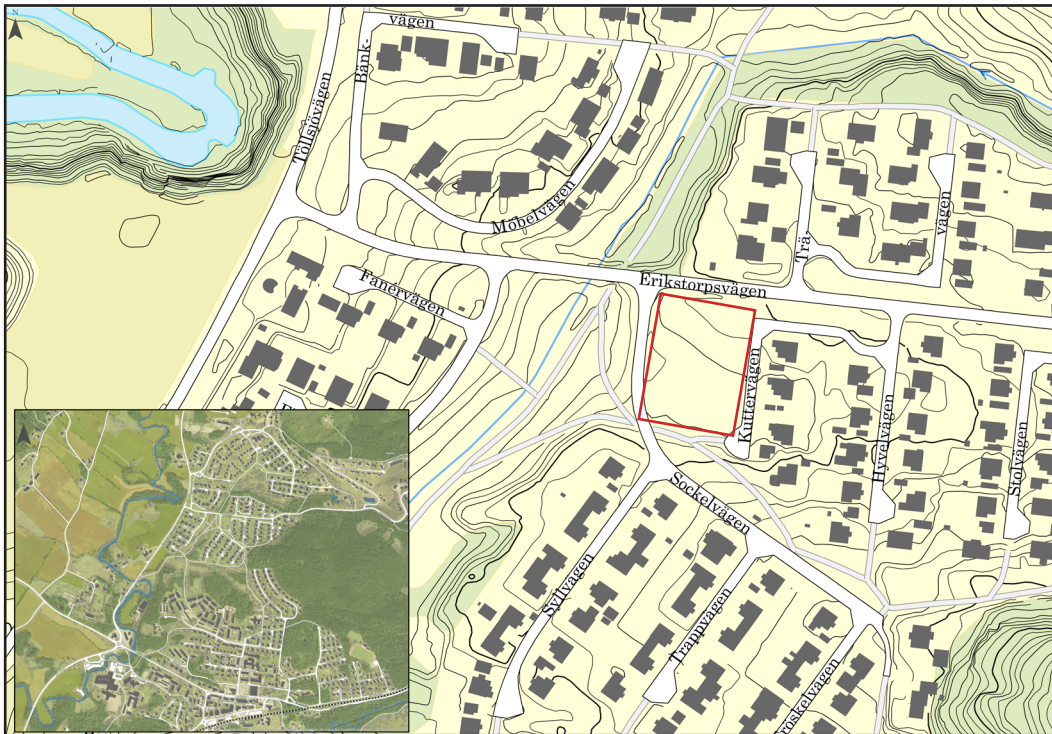
2017-10-16

SBN2017/142



**BOLLEBYGDS
KOMMUN**

Detaljplan för del av ERIKSTORP 1:4



Planområdets läge

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1) med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Illustrationskarta

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning, (Lantmäteriet 2017-03-28)
- Behovsbedömning, daterad 2017-02-03
- Bullerutredning (WSP 2011-08-26) för Erikstorpsvägen (WSP 2011-08-26)
- Geoteknik (PM Geoteknik COWI AB 2017-06-13 och Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik COWI AB 2017-06-02)
- Solstudie - Detaljplan för del av Erikstorp 1:4 Sockelvägen, daterad 2017-09-18

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget 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 §.

Detaljplanen var under våren 2017 (19 april till 12 maj) ute för *samråd*. *Samråd* om detaljplan annonserades på kommunens hemsida och i Borås tidning samt fanns utställd i kommunhus och bibliotek. Berörda sakägare tilldeles planhandlingar i postutskick. Samtliga inkomna synpunkter finns sammanställda i samrådsredogörelsen. Samrådets syfte är att ta fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan. Steg två i följande process är *granskning*. *Granskning* innebär att samhällsbyggnadsförvaltningen bearbetar de synpunkter som kommit in och gör eventuella ändringar. Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om att det färdiga planförslaget ska ställas ut för granskning. Om ni fortfarande har synpunkter på förslaget ska dessa skriftligen skickas in till Samhällsbyggnadsförvaltningen under granskningstiden (anvisningar finns i tillhörande meddelande). Efter granskningstiden sammanställs synpunkterna och redovisas i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet sänds till dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Om förslaget förändras väsentligt kommer detaljplanen genomgå en ny granskningsprocess.



Planens skede i planprocessen.

Efter granskning följer *antagande*. Antagande innebär att planen godkänds av samhällsbyggnadsnämnden och överlämnas därefter till Kommunfullmäktige för antagande. När planen har antagits får de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda ett meddelande om att planen har antagits samt en besvärshänvisning som beskriver tillvägagångssättet för överklagande. Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft efter att antagandebeslutet har anslagits på kommunens anslagstavala. Därefter börjar detaljplanen att gälla.

Vilka ändringar har gjorts sedan samrådet?

- Planområdet har minskat i omfattning då den östra delen längs med Erikstorpsvägen har tagits bort. Det betyder att en del kvartersmarken har försvunnit från planområdet, området återgår därför till sitt tidigare användningsområde det vill säga Allmän platsmark Park. För att komplettera den borttagna ytan har den södra delen av planen som i samrådskedet var Natur ändrats till Kvartersmark. På denna del av kvartersmarken regleras marken med egenskapsbestämmelser för u (underjordiska ledningar) samt korsad mark (marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnade).
- Förtydligande kring de olika planbestämmelserna i planbeskrivningen har gjorts (sida 4).
- En egenskapsbestämmelse om högsta tillåtna exploateringsgrad i procent per fastighetare har lagts till. (e00).
- Egenskapsbestämmelsen om dagvatten och infiltration har ändrats till *Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark*. Egenskapsbestämmelsen gäller nu för hela kvartersmarken och är ej begränsad till begränsad yta i detaljplanen.

- Planbestämmelsen Lokalgata justerats till den nya planbestämmelsen GATA (enligt Boverkets allmänna råd 2014:5). Användningen och dess funktion i planen är fortfarande densamma, det vill säga dike/avringsområde för väg.
- Den prickade marken längs med kvartersmarkens ytterkanter har utökats från tre meter till sex meter.
- Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd har ändrats till högsra byggnadshöjd i nock (höjden 8 meter återstår).
- Planen har kompletterats med en geoteknisk undersökning, Erikstorp 1:4 Bollebygd PM Geoteknisk COWI AB 2017-06-13 och Erikstorp 1:4 Bollebygd Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik COWI AB 2017-06-02.
- I plankartan har U-områden agts till inom kvartersmark där ledningsrätter finns, det gäller i planområdets östra del samt en liten del av kvartersmarkens nordvästra hörn.
- Ny illustration har tagits fram (observera att denna inte är binande utan ett förslag på hur man kan utforma planområdet utifrån plankartan och dess bestämmelser).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsakliga syfte är att tillåta bostäder i form av LSS-bostäder. LSS står för Lagen om Stöd och Service till vissa funktionshindrade. Syftet med lagen är 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-boende. LSS-bostäder ryms inom beteckningen B – bostäder. För att detaljplanen ska kunna vara flexibel, och kunna användas till andra kommunala ändamål i framtiden tillåts även kontor, vård och skola (beteckning K, D och S).

PLANBESTÄMMELSER

Allmän plats

Östra och norra delen av planområdet kantas av GATA vars användning används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort. Användningen inrymmer även tillhörande element såsom exempelvis trottoarer, planteringar samt anläggningar som behövs för gatans skötsel. I detta fall har diket reglerats som GATA eftersom det tar upp dagvatten från vägområdet.

Kvartersmark

Kvartersmarken har i detaljplanen användningen BKDS. B står för bostäder, K står för kontor, D står för vård, S står för Skola. Bestämmelserna är satta för att i första hand tillåta bostäder, övriga är för att ge flexibilitet att i framtiden använda planområdet andra kommunala verksamheter.

Byggnadshöjden är reglerad till 8 meter i nockhöjd. Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta del. Högst 8 meter bedöms vara en rimlig höjd på bebyggelsen inom planområdet eftersom planområdet omges av relativt låg villabebyggelse.

Inom användningsområdet för Kvartersmark är det tillåtet att bebygga 40 procent av fastighetsarean, kvartersmarken motsvarar cirka 4100 kvadratmeter. varav 40 procent är

1 640 kvadratmeter

Bestämmelsen U tillsammans med den prickade marken talar om att det finns underjordiska ledningar samt att marken inte får bebyggas.

För att öka trafiksäkerheten i samband med exploatering av planområdet har detaljplanen reglerats med ett utfarsförbud längs med Erikstorsvägen.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen gav 2016-04-04 §34 samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att planlägga del av Erikstorp 1:4 för att möjliggöra för LSS-boende.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Hushållning med mark- och vattenområden

Planförslaget innebär förtätning inom Bollebygds tätort och befintligt bostadsområde Erikstorp. Platsen ligger i ett strategiskt läge med god tillgänglighet till service, handel och kollektivtrafik. I anslutning till området finns gång- och cykelvägar som leder mot centrum och skola. Förslag till detaljplan innebär dock att en relativt stor grönyta tas i anspråk. Grönytor tjänar inom bebyggda områden en viktig roll, dels som yta för barn att leka på men också som en viktig dagvattenfunktion eftersom den kan absorbera dagvatten samt fördröja dagvatten vid kraftig nederbörd. För att behålla denna viktiga funktion bör allt för stora hårdgjorda ytor undvikas och befintliga träd bör bevaras i den utsträckning som går.

Riksintressen

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

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (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. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan och att ingen MKB behöver upprättas.

PLANDATA

Areal och läge

Planområdet ligger i norra Bollebygds tätort inom befintligt bostadsområde Erikstorp. Planområdet ligger i sin helhet inom fastigheten Erikstorp 1:4 Bollebygd.

Detaljplanen omfattar ett område på cirka 4 631 kvm.

Markägoförhållanden

Bollebygds kommun är markinnehavare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE & UTGÅNGSLÄGE

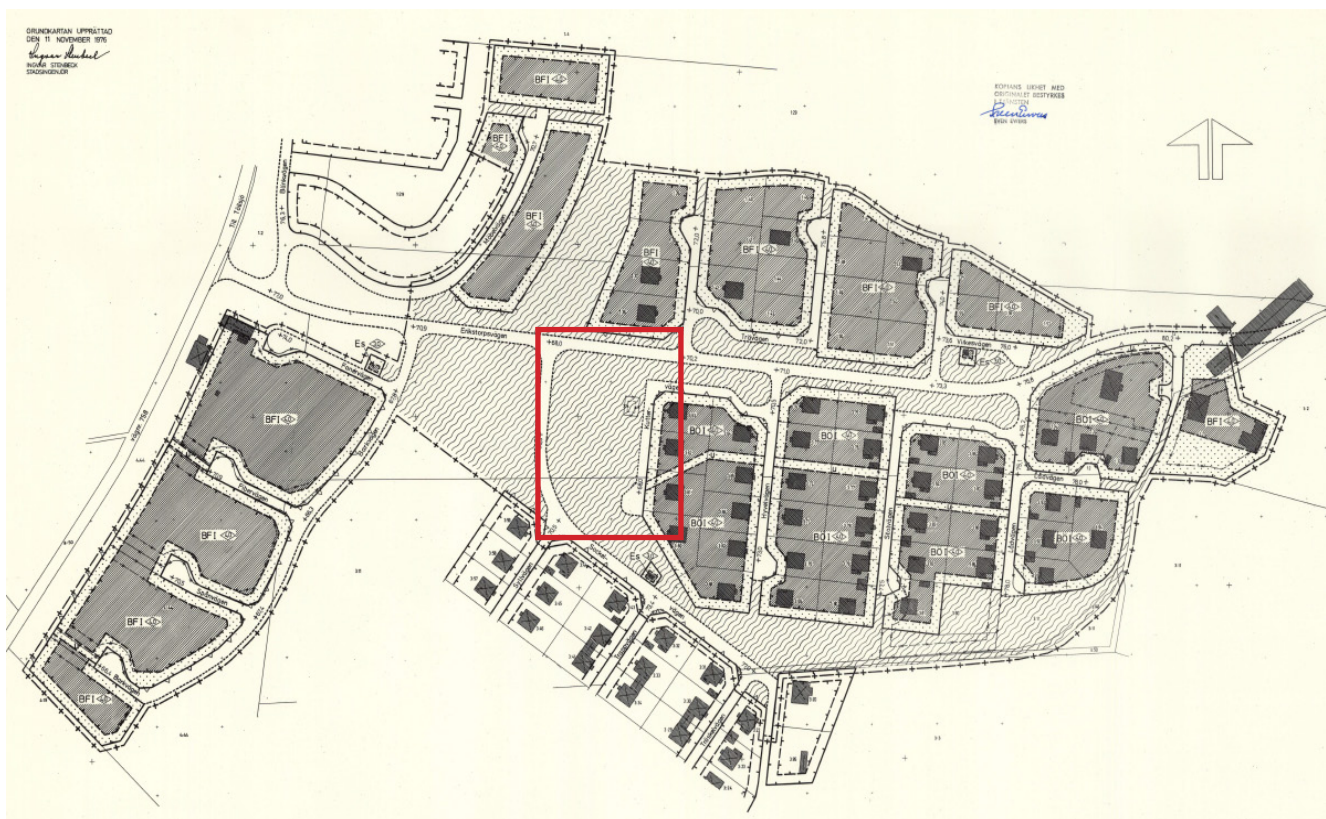
Översiktliga planer

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med den gällande översiktsplanen, ÖP 2002, Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner (2014) samt intentioner för det pågående översiktsplanarbetet.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan förslag till ändring av byggnadsplanen för del Bollebygds kommun (Erikstorp övergården 1:2 m.fl.), antagen 1978-01-20. Enligt vilken planområdet är definierat som allmän plats (park).

Befintlig detaljplan Byggnadsplan för Erikstorp Övergården 1:2 m.fl (1978) med markerat område för ny detaljplan.



Mark och natur

Marken inom planområdet består av en relativt flack grönyta. Markytans nivå varierar mellan +67 och +70 där de högsta nivåerna finns i områdets nordöstra del och de lägsta i de sydliga delarna. Marken är i huvudsak gräsbevuxen och längs med planområdets kanter finns lövträd. Området avgränsas av vägarna Sockelvägen, Erikstorpsvägen, Kuttervägen samt gång och cykelväg i södra delen av planområdet. Längs med Sockelvägen och del av Erikstorpsvägen finns ett dike. I planområdets södra delen finns VA-ledningar, där dessa ligger upplevs marken som sank.



Bebyggelse

Bostäder och verksamheter

Inom planområdet finns inga byggnader.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga särskilda kulturvärden.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Geoteknik

Enligt SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) består jordlagren av postglacial finsand. En detaljerad geoteknisk undersökning har utförts av COWI AB våren 2017 (Erikstorp 1:4 Bollebygd PM Geoteknik 2017-06-16). Resultatet från undersökningen visar att jordlagerföljden består av ett tunt lager mulljord följt av sand och silt. Under silten och sanden följer ett lager lera som överlagras friktionsjord ovan berg. Djup till fastbotten varierar mellan ca 19 och 29 meter, där områdets östra delar är grundare till fast botten.

Grundvatten

Området ligger inom en dricks- och grundvattenförekomst (Bollebygd norra).

Enligt SGU ligger ungefär halva planområdet norra del inom område där måttlig grundvattentillgång finns. I samband med Geotekniskundersökning (Erikstorp 1:4 Bollebygd PM Geoteknik 2017-06-16) undersöktes de hydrogeologiska förhållandena. Grundvattennivån har vid fältundersökningar varierat mellan ca 0,5 m och ca 1,5 m under markytan i ett övre grundvattenmagasin. I den täta leran i mitten av jordprofilen har trycknivån uppmätts till ca 5,5 m under markytan. I det undre grundvattenmagasinet på berg, har trycknivån uppmätts till ca 2-4,5 m under markytan.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark finns inom planområdet.

Radon

Planområdet är lokaliserat inom normalriskområde för markradon enligt kommunens inventeringar. Enligt Boverkets byggregler får gränsvärden för radon inte överskrida 200 Bq/m³ i bostäder och inte 400 Bq/m³ i arbetslokaler. Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden.

Service och kultur

Planområdet ligger cirka 1,2 kilometer från Bollebygds centrum och cirka 1,4 kilometer från buss- och järnvägsstation. Cirka 400 från planområdet finns en busshållplats med busstrafik mot Bollebygds centrum och Borås. Närmsta förskola finns cirka 500 meter från planområdet och Bollebygds skola med klass F-9 ligger inom ett avstånd på ungefär 1,5 kilometer.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Inom planområdet finns kommunala huvudledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten

Inom planområdet finns en dagvattenledning. Dagvatten från vägområdet leds ner diket längs med Erikstorpsvägen och Sockelvägen. Växtligheten tar även upp en stor del dagvattnet inom området

Avfall

Närmaste återvinningstation finns på Erikstorpsvägen, cirka 200 meter från planområdet. Miljöstation finns vid Råssa, öster om Bollebygds tätort.

El, tele och fiber

Det finns el- och teleledningar i anslutning till planområdet.

Trafik

Gatunät

Området omges av Erikstorpsvägen, Sockelvägen samt Kuttervägen. Erikstorpsvägen fungerar idag som matarväg till delar av Erikstorp samt bostadsområdet Bergadalen. Samtliga är kommunalt ägda. Parallelt, cirka 200 meter, väster om planområdet, löper väg 1757 (Töllsjövägen), vilken är statlig.

Gång- och cykelväg

I direkt anslutning till planområdet finns gång och cykelvägar som leder till centrum, buss- och järnvägsstation.

Trafikmängder och buller

Planområdet ligger i anslutning till Erikstorpsvägen som fungerar som tillfartsväg till del av bostadsområdet Erikstorp samt Bergadalen som är under pågående exploatering.

I samband med framtagande av detaljplan för Erikstorp 1:183 Öster om skräddargårdshöjd m.fl. gjordes en bullerutredning (WSP 2011-08-26) för Erikstorpsvägen. Resultatet från utredningen efter exploatering visade 1 664 ÅDT (fordon/dygn) för Erikstorpsvägen. För planområdet ligger den dygnsekivalenta bullernivån omkring 55 dBA närmast vägen och 45-50 dBA för resterande yta. I samband med framtagande av denna plan har bullervärden granskats. Utfallet visar att värdena stämmer överens med utredningen som WSP tog fram 2011. Därför bedöms bullerutredningen som fortsatt aktuell.

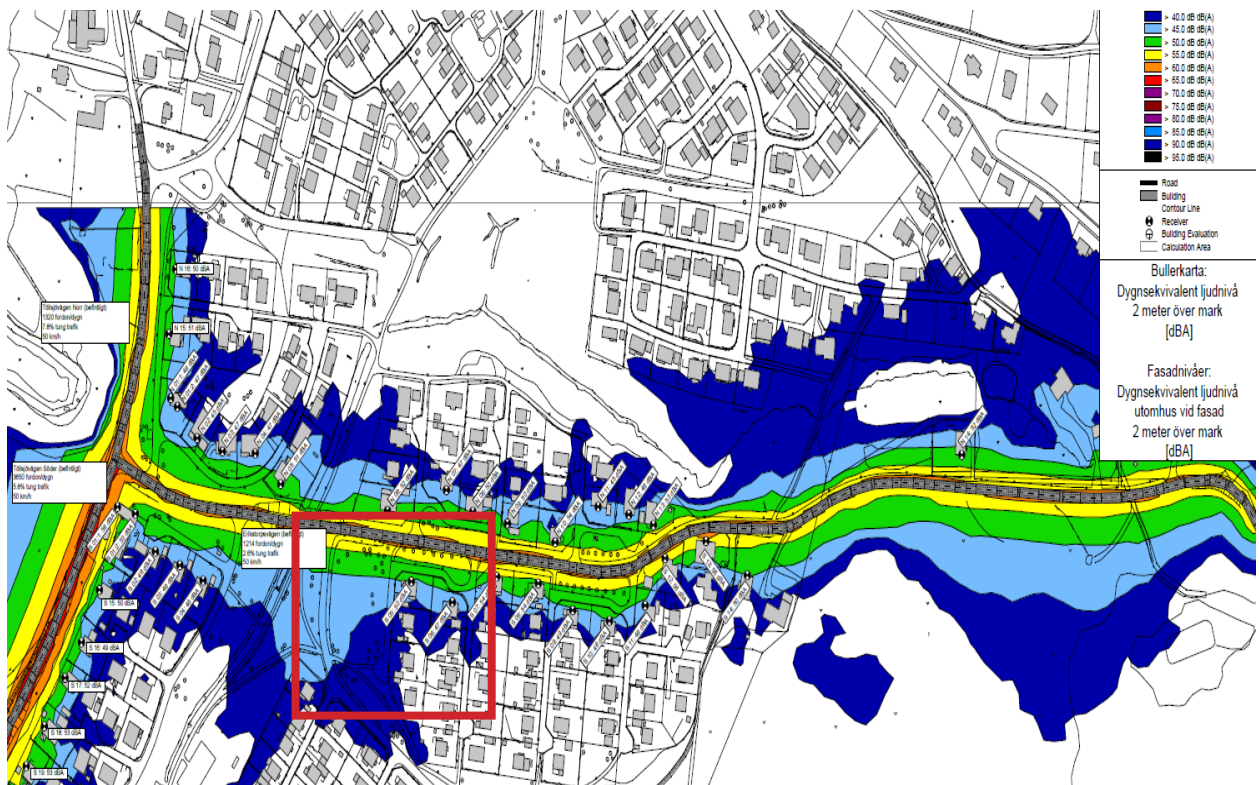
Enligt Samkalk* beräknas en årlig trafikökning på 1,01 procent ske fram till år 2040. Det innebär att Erikstorpsvägen uppnår ett trafikflöde på 2 1401 ÅDT 2040, vilket motsvarar en ökning på cirka 93 ÅDT per år.

Planområdet i sig bedöms alstra relativt lite trafik, totalt 49 resor per dygn varav 11 med bil (bedömt uifrån Trafikverkets trafiksträngsverktyg). Detta är beräknat på 6-8 bostäder samt arbetsplats för cirka tre personer. De nuvarande bullernivåerna bedöms därför påverkas marginellt.

Vid skol-, kontor-, och vårdverksamhet krävs en kompletterande trafik- och bullerutredning.

*Samkalk= trafikökningsmodell från Trafikverket. Där Bollebygd ingår i Gruppen Stor-Göteborg vad gäller Trafiktillväxt för väganalys.

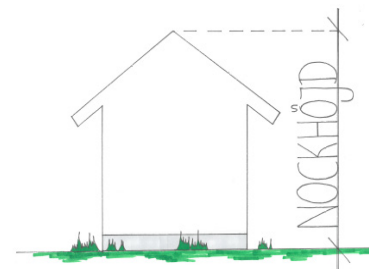
Bullerkarta från Bullerutredning WSP



FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse och bevarande

Inom planområdet finns idag inga byggnader. Området omges dock av ett större bostadsområde som främst präglas av villor uppförda på 1970-talet, området är tidstypiskt med bostäder i 1,5 plan och mindre gator för lokaltrafik som avslutas med vändplaner. Planområdet föreslår bebyggas med bostäder i form av LSS, för att den tillkommande byggelsen ska passa in i den befintliga miljön regleras högsta byggnadshöjd i nock till åtta meter, vilket motsvarar två våningar. Utöver planbestämmelser om begärnsningar vad gäller nockhöjd och exploateringsgrad är detaljplanen relativt flexibel. Detta med anledning att kunna utforma platsen och bebyggelsen efter framtida behov.



Bildexempel nedan. Källa: bild 1: LSS-Boende i Sjöbo, Borås stad MA Arkitekter, Bild 2: LSS-boende (illustration) Emrabus, Bild 3: LSS-boende Brämbult, Borås stad, foto Fredrik Engkvist.

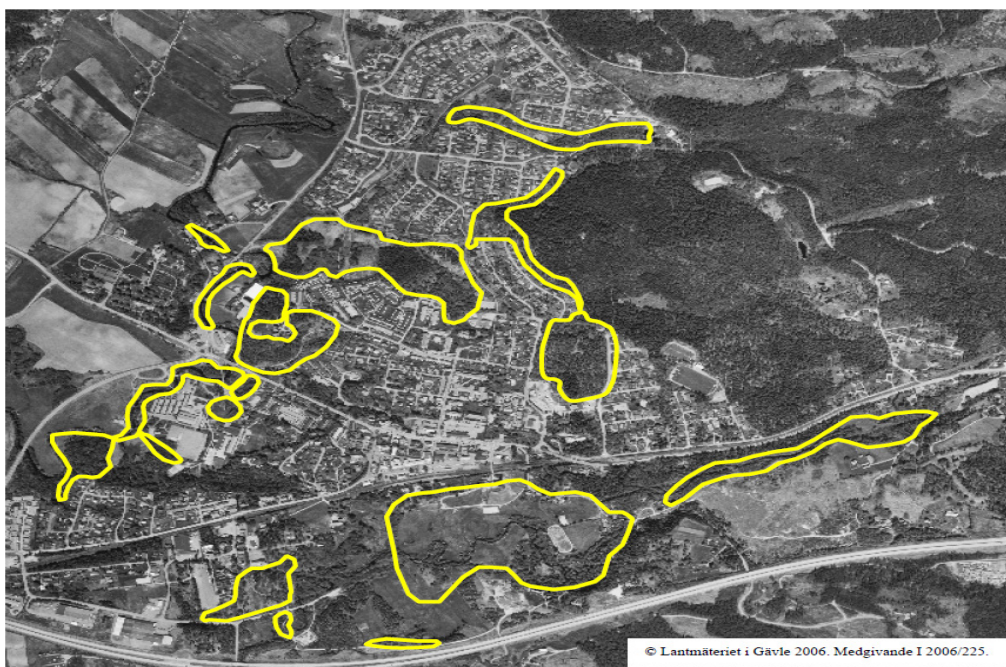


Friytor och rekreation

I samband med exploatering inom planområdet försvinner en allmän parkyta. Ytor med möjlighet till rekreation och utevistelse iordningställs för de boende och verksamma inom planområdet för kvartersmark. Genom att möjliggöra bebyggelse i två plan kan grönyta sparas.

Kommundelen Erikstorp präglas generellt av mycket grönska och insprängd natur. År 2005 tog kommunen fram rapporten Tätortsnära natur i Bollebygd, där områden som anses vara värdefulla för rekreation har pekats ut. Planområdet är inte utpekad i denna utredning men kommunen är medveten om att ytan är viktig för de närboende. För att ta grönytor i anspråk är det viktigt att ett avvägning görs. I detta fall bedömer kommunen att behovet av LSS-bostäder är så pass stort och lokaliseringen är så pass bra att i anspråktagandet bedöms som rimligt. Det är viktigt att området trots exploatering behåller mycket av sin vegetation.

Särskilt värdefulla områden för rekreation ur Tätortsnära natur i Bollebygd



Gator och trafik

Angöring och utfarter

För att uppnå en bättre trafiksituation i samband med exploatering inom området får angöring ej ske vid Erikstorpsvägen, vilket regleras i planen med utfartsföbud. Angöring kan därför ske via Sockelvägen eller Kuttervägen.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har ett bra utgångsläge för gång och cykelanvändning då det finns gång- och cykelvägar som möjliggör att gå eller cykla till och från området på ett säkert sätt. Eftersom boendet också kommer vara en arbetsplats är det viktigt att ordna cykelparkering.



Parkering

Parkering ska lösas inom planområdet på kvartersmark och ska följa kommunens parkeringsnorm gällande parkeringstal. För villor och radhus ska det finnas två bilplatser per bostad och för flerbostadshus 1,1 bilplatser per lägenhet. För kontor gäller 17 (sammanutnyttjande) eller 23 (ej samutnyttjande) parkeringsplatser, antal platser för 1 000 kvadratmeter BTA. Vid skol- eller verksamhet krävs särskild utredning (Parkeringsnorm antagen 2009).

Teknisk försörjning

VA-försörjning

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Dagvattenavledning

Inom detaljplaneområdet ska ett fördröjningsmagasin ordnas. Ett dagvattenmagasin på cirka 50-60 kvadratmeter bestående av krossmaterial föreslås vara lämpligt för att fördröja dagvattnet. Dagvattenflödet ut från magasinet begränsas till cirka 12 liter per sekund. Magasinet bör utformas med en breddledning som klarar att förbileda större nederbörds mängder som återkommer mer sällan. Fördröjningsmagasinet kan också byggas med vattenkasseter, detta skulle innebära en mindre anordning på cirka 20 kvadratmeter.

Diket längs med Sockelvägen och Erikstorpsvägen regleras med planbestämmelse om GATA, syftet är att behålla diket funktion till tillhörande vägområde.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes under våren 2017 av COWI AB. Resultatet från undersökningen visade att jordlagerföljden består av mulljord, sand och silt följt av lera. Totalstabiliteten för befintliga förhållanden bedöms som tillfredställande och uppfyller kraven enligt IEG rapport 4:2010. Vid schaktning är det dock viktigt att stabilitetsförhållandena kontrolleras.

Eftersom det förekommer lera i jordlagerföljden rekommenderas sand i markytan för att behålla bärighet. Laster eller grundvattensänknings som kan orsaka sättningar i leran ska undvikas.

Organisk jord ska schaktas bort vid grundläggning. Lättare byggnader (upp till 2 våningar) bedöms kunna grundläggas på platta. För större byggnader bör det övervägas om de ska grundläggas på pålar till fast botten för att undvika skadliga sättningar.

Eftersom jordlagföljden innehåller silt är det viktigt vid schakt att beakta att jorden kan vara flyttbenägen, särskilt vid kraftig nederbörd.

KONSEKVENSER

Ekologiska

I samband med genomförande av planen bedöms inga ekologiska värden påverkas negativt. Det bör dock observeras att planområdet ligger inom en dricks- och grundvattenförekomst (Bollebygd norra). Föroreningshalterna som kan uppstå i dagvattnet från planområdet bedöms bli låga varför ingen negativ påverkan på vattenkvalitén uppstår till följd av exploateringen.

Sociala/kulturella

I samband med exploateringen tas en grönyta i anspråk, vilket är negativt för de boende i närområdet. Dock bedöms området som en väl lämplig plats att ordna LSS-bostäder på. Tillkommande bebyggelse i området i form av flerbostadshus kompletterar den annars villadominerande bebyggelsen vilket i sin tur skapar en blandning av människor som bor och verkar i området.

Ekonomiska

Genom att ordna LSS-bostäder inom den egna kommunen skapas en trygghet både såväl socialt som ekonomiskt för de boende och kommunen.

Barnkonsekvenser

Området ligger inom befintligt bostadsområde och närmsta lekplats och naturområde finns inom 400 meter. I anslutning till området finns ett välutbyggt 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 till området finns en busshållplats där trafik mot Bollebygds centrum och Borås går ungefär en gång i timmen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) reglerar kvaliteten 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.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen är upprättad på initiativ av Bollebygds kommun och avser att möjliggöra bostäder, i första hand LSS-bostäder. Planen medger också användning vård, skola och kontor. Planen ligger inom planlagt område (Erikstorp övergården 1:2 m.fl., antagen 1978-01-20), där planområdet är definerat som allmän plats (park).

Preliminär tidplan

Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 5 kap 7 §. Nedan redovisas en preliminär tidplan för den process planen genomgår.

Samråd 2:a 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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ekonomisk kompensation för uppkommen skada eller förlorad byggrätt. Planens genomförandetid är tio år räknat från den dag då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Planområdet omfattar en mindre del allmän platsmark som utgör GATA. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av gatemark samt vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande.

Vägförening

Inom området omfattas gatemarken av gemensamhetsanläggning Flässjum g:a 15 som förvaltas av Bollebygds vägförening. Eftersom vägföreningen är överksam och vägföreningens område utgör tätbebyggt område har kommunen övertagit skötsel och drift. En utredning om upphävande av vägföreningen och övertagande formellt bör ske separat.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Detaljplanen berör fastigheten Erikstorp 1:4 som ägs av Bollebygds kommun.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning och eventuell omprövning och bildande ledningsrätter med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Ledningsrätt

Inom det nordvästra hörnet samt östra delen av planområdet finns två befintliga ledningsrätter för teleledningar under mark som kommer ligga kvar. I områdets södra del finns VA-ledningar som sträcker sig genom området.

Ledningsrätt för allmänna VA-ledningar kan bildas inom u-området som föreslås i detaljplanen.

Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

El och tele

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

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet kommer fördröjas inom kvartersmark i ett dagvattenmagasin. Fördröjningsmagasinet ska byggas ut och förvaltas av fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Bollebygds kommun står för kostnader vad gäller byggandet av LSS-boendet samt projekteringskostnader och anslutningsavgifter.

Plankostnader

Kostnader för upprättande av detaljplan bekostas av Samhällbyggnadsförvaltningen, Bollebygds kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Medverkande

Detaljplanelhandlingar har tagits fram av Charlotta Boström, handläggare på planenheten, Bollebygds kommun genom planchef Fredrik Engkvist. Granskningshandlingarna är upprättade i oktober 2017.