

PLANBESKRIVNING

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



Granskningshandling

2017-11-23

SBN 2017/386

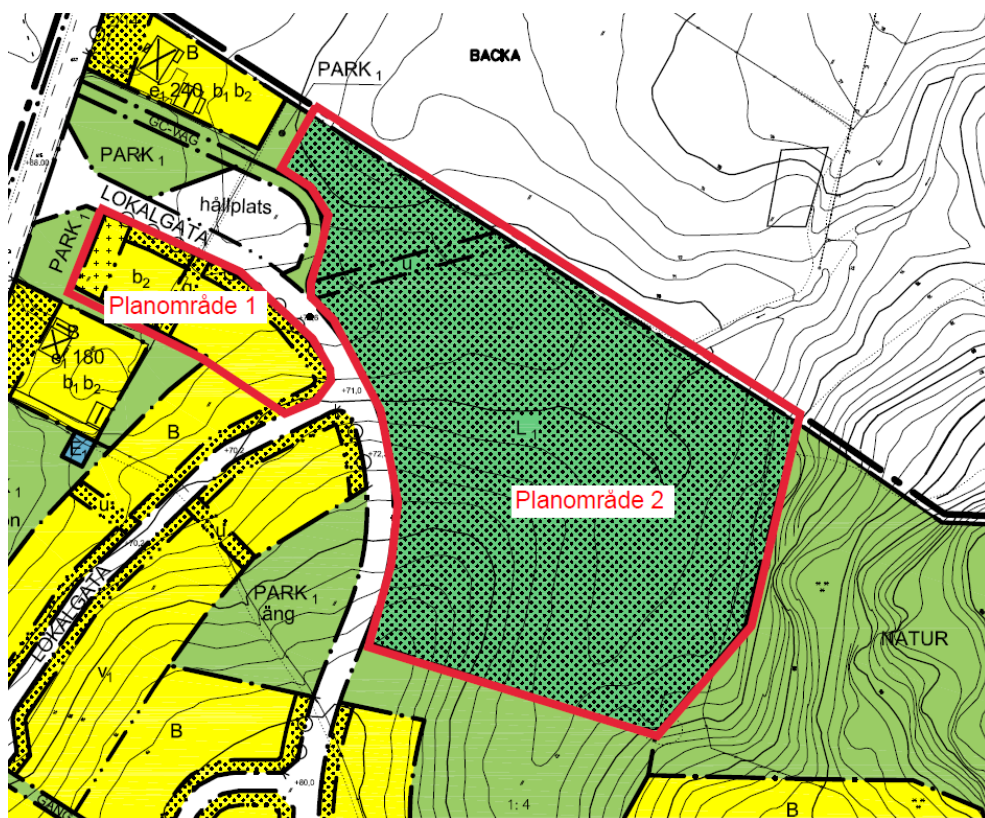


**BOLLEBYGDS
KOMMUN**

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



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



Kartan visar detaljplanens två planområden (rödmarkerade områden på karta) som ingår i gällande detaljplan för Erikstorp 1:4 m.fl. TYFTET.

Aktuell detaljplan består av två planområden (rödmarkerade områden på karta ovan). De båda planområdena ingår i befintlig detaljplan för TYFTET, Erikstorp 1:4 m.fl. som vann laga kraft 2011-12-22 där genomförandetiden för planen löpte ut 2016-12-22. Planområdena benämns som planområde 1 och planområde 2. De två planområdena genomskärs 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 (Lagen om Stöd och Service till vissa funktionshindrade) 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, en befintlig dagvattendam finns anlagd i norra delen av planområdet. 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
- Översiktlig bullerberäkning, 2008-11-19
- 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
- Bergsteknisk besiktning, 2017-11-01, bergab

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 §.

Detaljplanen var under hösten 2017 (29 augusti till 19 september) ute för samråd. Samråd om detaljplan annonserades på kommunens hemsida, tidningen Annonsmarknan och i Borås tidning samt fanns utställd i kommunhus och bibliotek. Berörda sakägare tilldelades planhandlingar i postutskick.



Planens skede i planprocessen.

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 förfarande 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.

Efter granskning följer antagande. Antagande innebär att planen godkänds av Samhällsbyggnadsnämnden 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 anslagstavla. Därefter börjar detaljplanen att gälla.

Vilka ändringar har gjorts sedan samrådet?

- Egenskapsbestämmelsen om dagvatten och infiltration och har ändrats till dagvattendamm, *Markeytan ska möjliggöra utjämning av dagvatten.*
- En egenskapsbestämmelse om dike har lagts till på NATUR-mark, *dike för avledning av dagvatten.*
- Egenskapsbestämmelsen allé har ändrats till *Trädrad ska finnas, 8 stycken skogslönnar.*
- Egenskapsbestämmelsen för högsta tillåtna komplementbyggnad har förtydligats till *Högsta byggnadshöjd för fristående komplementbyggnad/ garage är 3 meter.*
- Bestämmelsen Placering har ändrats, meningen *Komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad räknas inte som huvudbyggnad* har lyfts ur bestämmelsen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse kring de miljömål som planens utbyggnadsförslag anses berörs i planen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse för respektive Miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten som berörs av planen.
- Buller – Bullerberäkningen i planen har kompletterats med en analys för år 2040.
- En trafikutredning för hela Tyftet beräknat till år 2040 har tagits fram för att komplettera planbeskrivningen.
- En illustration över trafikflöden och trafikstruktur för området Tyftet har lagts till i planbeskrivningen.
- illustrationen har uppdaterats (observera att denna inte är bindande utan ett förslag på hur planområdena kan utformas utifrån detaljplanen), GC-vägen som fanns utritad utanför planområde 2 har ändrats till gångstråk.
- Planen har kompletterats med en bergsteknisk utredning, 2017-11-01.

I förhållande till samrådsförslaget har även ett antal språkliga och redaktionella ändringar gjorts.

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 rad- parhus 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.

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 naturkaraktär. Inom parkområdet finns bestämmelsen *allé, trädrad ska finnas, 8 stycken skogslönnar*. Bestämmelsen möjliggör för plantering och bevarande av träden. Allén utgör ersättning av träd enligt biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen 2017-09-26 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 dagvattendamm införts.

I södra delen av planområde är användningen PARK satt på två ställen. Dels väster om den planerade bebyggelsen samt söder om planerad gata för att möjliggöra för en gångstråkspassage 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 planområde 2 kantas området av NATUR, naturmark. Användningen avser att bevara befintlig naturmark som ligger i anslutning till ett brant skogsområde. Egenskapsbestämmelsen Dike, *dike för avledning av dagvatten* är satt i området. Bestämmelsen är avsedd att möjliggöra anläggning av dike inom naturmarken för avledning av dagvatten.

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 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.

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. Grönytor finns kvar inom området, dessa har en viktig dagvattenfunktion eftersom de kan absorbera stora mängder vatten och kan fungera som ett naturligt fördröjningsmagasin vid nederbörd. För att behålla denna viktiga funktion i största mån bör omkringliggande NATUR och PARK-områden inom planen bevaras för att begränsa ökningen av hårdgjord yta.

Riksintressen

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) har som syfte att reglera krav på miljö kvaliteten inom områdena omgivningsbuller, utomhusluft och vattenkvalitet. Kommunen har det huvudsakliga ansvaret att se till att dessa efterföljs. Planen omfattas av MKN för vatten beträffande ytvattenförekomsten Nolån och grundvattenförekomsten Bollebygd Norra, delområde Backa.

Nolån är recipient för dagvattnet från planområdena och ingår i Rolfåsens vattensystem. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige), oktober 2017, har Nolån – sammanflödet med Nordån till Töllsjöns utlopp en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Vattenmyndigheten bedömer att vattenförekomsten kan uppnå god ekologisk status 2021. Vattenförekomsten har miljöproblem avseende miljögifter, försurning, förändrade habitat genom fysisk påverkan, främmande arter samt annat betydande miljöproblem.

Grundvattenförekomsten Bollebygd Norra är klassad till god kvantitativ status och god kemisk status.

Förväntande påverkan på respektive MKN beskrivs i senare avsnitt, konsekvenser.

Vattenskyddsområde - Bollebygd Norra, delområde Backa

Planområdena ligger inom den yttre skydds-zonen för grundvattentäkten Bollebygd Norra, Backa i Bollebygds kommun. Vad som gäller inom den yttre skyddszonen finns samlat i Länsstyrelsen framtagna skydds-föreskrifter 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 boskapskötsel inte ske utan tillstånd eller medgivande från samhällsbyggnadsnämnden.

Koppling till miljömålen

De 16 nationella miljö-kvalitetsmålen framgår enligt nedan. De fem 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 | • Grundvatten av god kvalitet |
| • Frisk luft | • Hav i balans samt levande kust och skärgård |
| • Bara naturlig försurning | • Myllrande våtmarker |
| • Giftfri miljö | • Levande skogar |
| • Skyddande ozonskikt | • Ett rikt odlingslandskap |
| • Säker strålmiljö | • Storslagen fjällmiljö |
| • Ingen övergödning | • God bebyggd miljö |
| • Levande sjöar och vattendrag | • Ett rikt växt- och djurliv |

De regionala miljömålen för Västra Götalands län är i stort likvärdiga de nationella miljö-kvalitetsmålen och kan användas som ett komplement. Kommunen har inga kommunala miljömål i nuläget. Hur planarbetet påverkats av miljömålen och förväntade effekter av dessa beskrivs närmare under i senare avsnitt, konsekvenser.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Behovsbedömning avseende miljökonsekvensbeskrivning

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 miljö-påverkan.

Under framtagandet av gällande detaljplan för området gjordes en behovsbedömning enligt detaljplaneprogrammet för Erikstorp 1:4 m.fl., TYFTET (2008-09-23). Behovsbedömningen var föremål för samråd med Länsstyrelsen och dåvarande Byggnads- och miljönämnden beslutade 2008-11-25 §125 att detaljplanen inte ansågs medföra betydande miljö-påverkan.

Motiveringen till ställningstagandet gjordes med hänvisning till att dagvatten-problematiken i området skulle uppmärksammas, en naturvårdsbedömning av området skulle göras samt att en geoteknisk undersökning skulle utföras i det fortsatta planarbetet. Frågor som behandlats genom upprättande av planen var även studier av trafik- och bullersituationen. 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 kollektivtrafik-möjligheter i anslutning till området.

Sammanfattad bedömning

Även idag anser samhällsbyggnadsförvaltningen med hänvisning till tidigare bedömning att den idag föreslagna förtätningen inom området är så pass liten i sin omfattning att den inte anses medföra någon betydande miljöpåverkan. Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget. Planområdet ligger förhållandevis nära Bollebygds centrum och cykelväg är utbyggd i området. Planområdet är jämförelsevis litet och påverkan på Bollebygd Norra, delområde Backa grundvattenförekomst bedöms bli marginell. En miljöbedömning med tillhörande MKB har därmed inte bedömts nödvändig att ta fram.

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

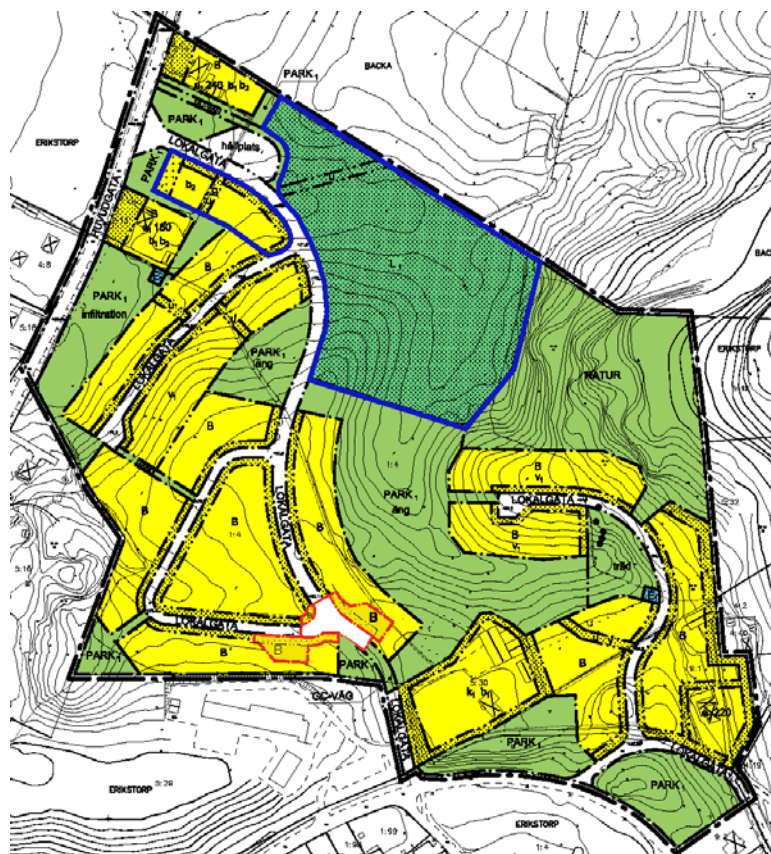
Översiktliga planer

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.



Kartan ovan visar befintlig detaljplan för Erikstorp 1:4 m fl. TYFTET med markerat område för ny detaljplan i blått. Det rödmarkerade området visar området för planändringen som vann laga kraft 2015-07-17.

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 omringliggande 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 ytorna har landskapsbildsmässiga värden.

Jordbruk

Strax norr om planområde 2 finns en jordbruksfastighet med ett aktivt lantbruk. Ladugårdsbyggnaderna är belägna cirka 350 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 togs fram som underlag i samband detaljplan för Erikstorp 1:4 m fl. TYFTET och 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.

Bergteknisk besiktning

En bergteknisk besiktning utfördes av bergab, 2017-11-01. Besiktningen omfattade en bedömning av bergsläntsstabilitet i syfte att utreda risk för bergras och blocknedfall inom och i anslutning till detaljplansområdet. En bergslänt anses kunna påverka detaljplansområdet.

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 avrinningsytor och ett snabbare avrinningsförlopp vilket även innebär att ytavrinningen 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. Anläggande av en dagvattendamm och en översilningsyta/dagvattendamm föreslogs också som åtgärder i utredningen.

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 översilningsdamm/dagvattendamm utmed Töllsjövägen. Inom planområde 2 finns en befintlig dräneringsledning som avleder 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 nordsydlig riktning på den västra sidan om Töllsjövägen. Avrinningsområde till Nolån 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 återvinningscentral finns vid Råssa, öster om Bollebygds tätort.

El, tele och fiber

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

Trafik

Gatunät

Fordon till befintliga Tyftet etapp 1 trafikmatas via Skräddaregårdsvägen, strax söder om aktuell plan. Planområde 1 och 2 trafikmatas från väster via Töllsjövägen, länsväg 1758 via Tyftavägen.

Tyftavägen är tillfartsväg, till Tyftet etapp 2 samt planens två planområden. Vägen sträcker sig genom bostadsområdet och ansluter till Töllsjövägen på en raksträcka där det råder god sikt i båda riktningarna. Tyftavägen är sju till nio meter bred, inklusive gång- och cykelväg och är i detaljplanen reglerad som GATA. 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 an knyter till Bollebygds centrum och Borås 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 500 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 i angränsning till planområde 1 och 2. Hållplatsen trafikeras inte i nuläget men är utformad som en vändslinga för buss i anslutning till Töllsjövägen.

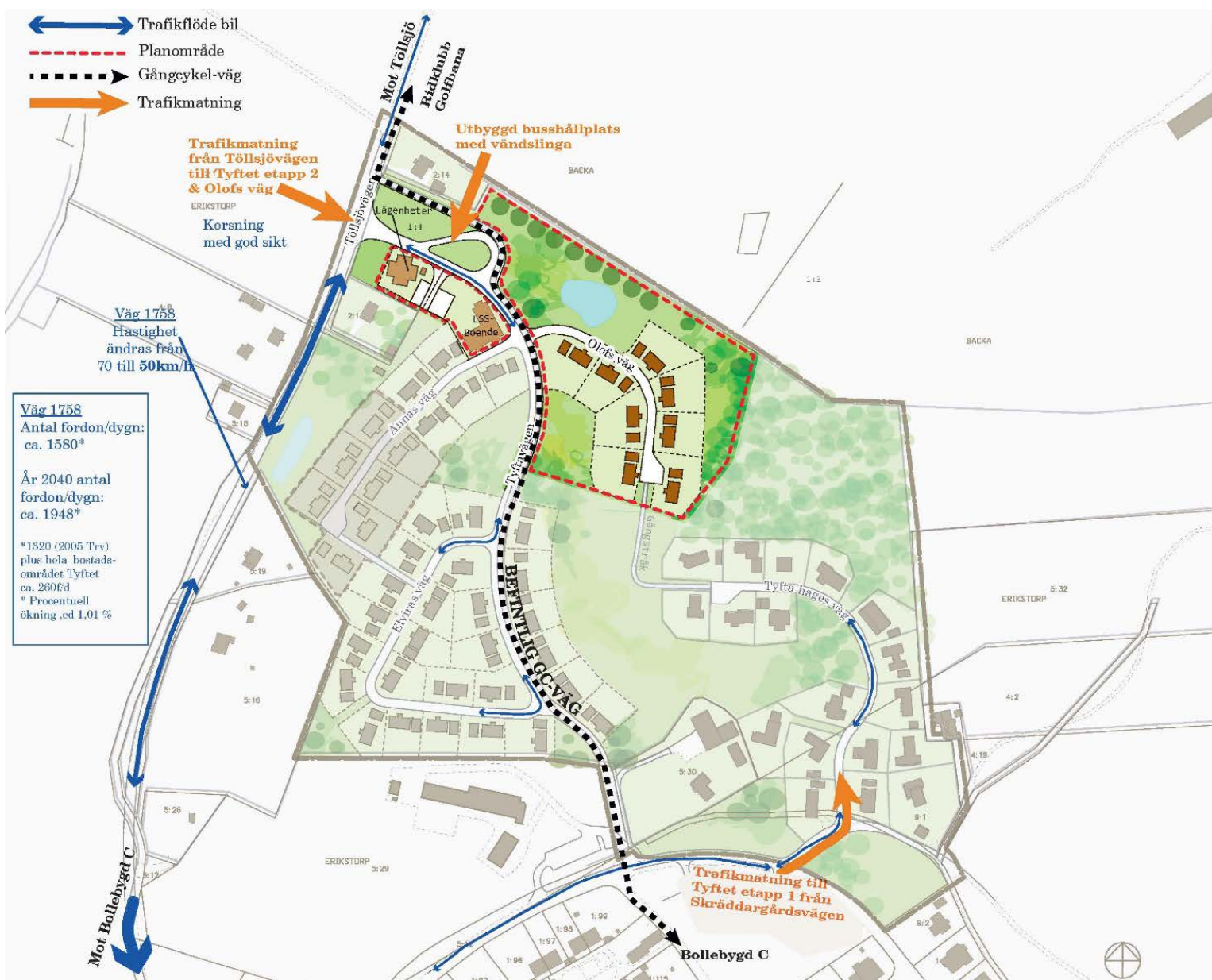


Illustration över trafikflöde och trafikstruktur i området Tyftet.

Trafikmängder och buller

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

I samband med framtagande av gällande detaljplan Erikstorp 1:4 m fl. Tyftet gjordes en bullerberäkning och en bedömning av hur många fordon som den föreslagna bebyggelsen bedömdes öka trafikmängden på Töllsjövägen. Hela Tyftet bedömdes då alstra cirka 260 fordon/dygn (Bollebygds kommun 2008) För att fastställa utredningens aktualitet har en mindre trafikutredning utförts där nya siffor tagits fram med hjälp av trafikverkets trafikstringsverktyg. Sifforna har sedan jämförts med de siffor och värden utifrån befintlig bullerberäkning.

Enligt trafikverkets trafikstringsverktyg (okt 2017) bedöms hela området Tyftet (Befintlig gällande plan för detaljplan Erikstorp 1:4 mfl. samt ny plan för Tyftet, Olofs väg) totalt alstra en årsdygnstrafik (ÅDT) på Töllsjövägen med cirka 464 ÅDT, varav 257 av dessa var fordon/dygn. Ny värden överensstämmer med de tidigare framtagna värden, därmed bedöms tidigare bullerutredning som fortsatt aktuell.

Planområdena bedöms bidra till cirka 21 procent av den uppskattade ÅDT för hela Tyftet området vilket motsvarar cirka 100 ÅDT varav 50 av dessa är fordon/dygn (trafikverkets alstringsverktyg okt 2017). Detta är beräknat på 18 bostäder (8 småhus, 10 lägenheter) samt arbetsplats för cirka 3 personer.

Trafik- och bulleranalys år 2040

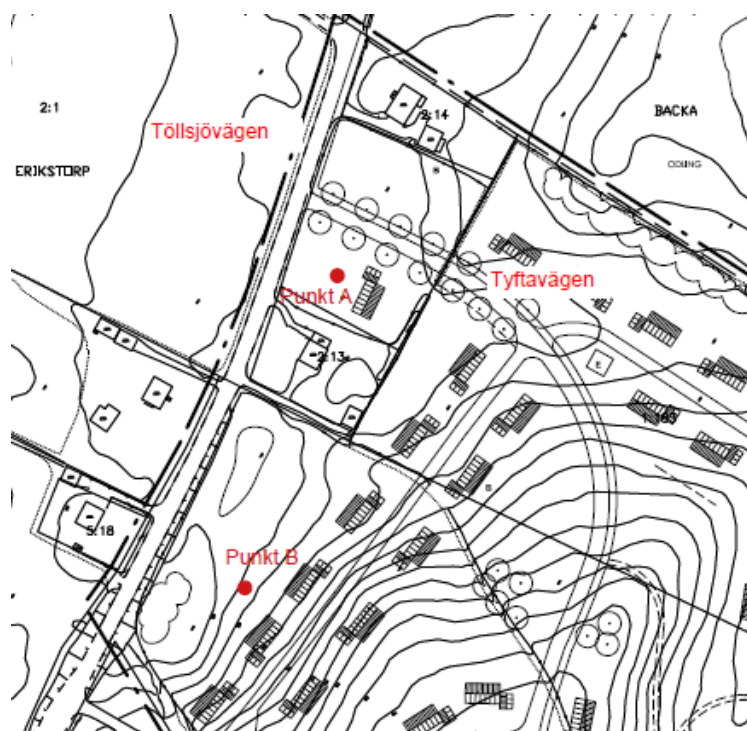
Den senaste statistiken för Töllsjövägen har ett utgångsvärde på 1320 fordon/dygn (Trafikverket 2005). Ökning av antalet fordon för hela Tyftet beräknas till 260 fordon/dygn. Töllsjövägen uppskattas efter färdig exploatering uppnå en trafikmängd på 1580 fordon/dygn. Enligt samkalk* beräknas en årlig trafikökning på 1,01 procent ske fram till 2040. Det innebär att Töllsjövägen uppnår ett trafikflöde på 1948 fordon/dygn år 2040, motsvarande en trafikökning på cirka 23 procent. Denna ökning bedöms påverka bullervärdena marginellt (marginell ökning 1dbA till max 2dbA, ekivanlent och maximal).

**Samkalk, trafikökningsmodell från Trafikverket. Där Bollebygd ingår i gruppen Stor-Göteborg vad gäller trafik tillväxt för väganalysen.*

Buller

Beräkningen gjordes för den föreslagna bebyggelsen närmast Töllsjövägen i två punkter med hjälp av Buller VÄG 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 västslutningen 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, räknat utifrån en Trafikökningen på Töllsjövägen cirka 23 procent till 2040 vilket kommunen bedömer bidrar till en decibelökning på cirka 1 dbA.				
	70 km/h		50 km/h	
	Ekvivalentnivå dBA	Maxnivå dBA	Ekvivalentnivå dBA	Maxnivå dBA
Punkt A	58 dBA	77 dBA	54 dBA	75 dBA
Punkt B	56 dBA	73 dBA	52 dBA	71 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 strax över och strax under de rekommenderade riktvärdena medan maximalnivån ligger över det rekommenderade gränsvärdet.

Det innebär att bebyggelsen inom planområde 1, punkt A, i anslutning till Tyftavägen och Töllsjövägen ligger under rekommenderad ekvivalentnivån vid 50 km/h men över rekommenderat riktvärde vid 70 km/h medan maxnivån ligger över det rekommenderade riktvärdet. Bullernivåerna bedöms inte vara avgörande för hur området utformas men åtgärder kan komma att behövas i form av bulleråtgärder vid uteplats i anslutning till bostad osv. I aktuell plan samt detaljplan för Erikstorp 1:4 m fl. Tyftet finns en planbestämmelse 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 fyller 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.

Att göra en mer övergripande trafikutredning och bulleranlays bedömer kommunen inte som nödvändigt då:

- Ökningen av antalet fordon längs med Töllsjövägen sedan bullerberäkningen utfördes för detaljplan Erikstorp 1:4 mfl. Kan fortfarande anses som aktuell. Siffrorna överensstämmer väl även medräknat ny detaljplan för Olofs väg och de två nya områdena bedöms alstra relativt lite trafik. Bullernivåerna påverkas marginellt av ytterligare förtätning inom området.
- Töllsjövägen intill bostadsområdet är relativt flack, därför räknas det ej, med någon dBA ökning utifrån vägens lutning.
- Kommunen bedömer att riktvärden för buller inte överstigs förutsatt att bebyggelsen i bullerutsatta lägen anpassas på olika sätt. T.ex. kan det handla om bebyggelsens utformning och placering i landskapet och att bullerdämpande åtgärder vidtas vid uteplats i anslutning till bostad osv.

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 flerfamiljshus med parkering på Ribstonvägen i Varbergs kommun



Exempel vänstra bilden, på villor/parhus, Emrabus, 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 ska 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 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 dock 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.

Närrekreation

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 fyrvägskorsning. 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. Utbyggd cykelväg finns både norr om planområdena, med riktning 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.

Dagvatten

Bollebygds kommun anser det lämpligt att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt inom kvartersmark. Eftersom stora delar av planområde 2 ligger inom skyddsområde för kommunens vattentäkt avses dag- och dränvatten från ny bebyggelse ledas i ledningar och sedan utjämnas i befintliga dagvattendammar. Avtappning från dammen föreslås ske till befintlig dagvattentrumba 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 inom varje fastighet.

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.

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.

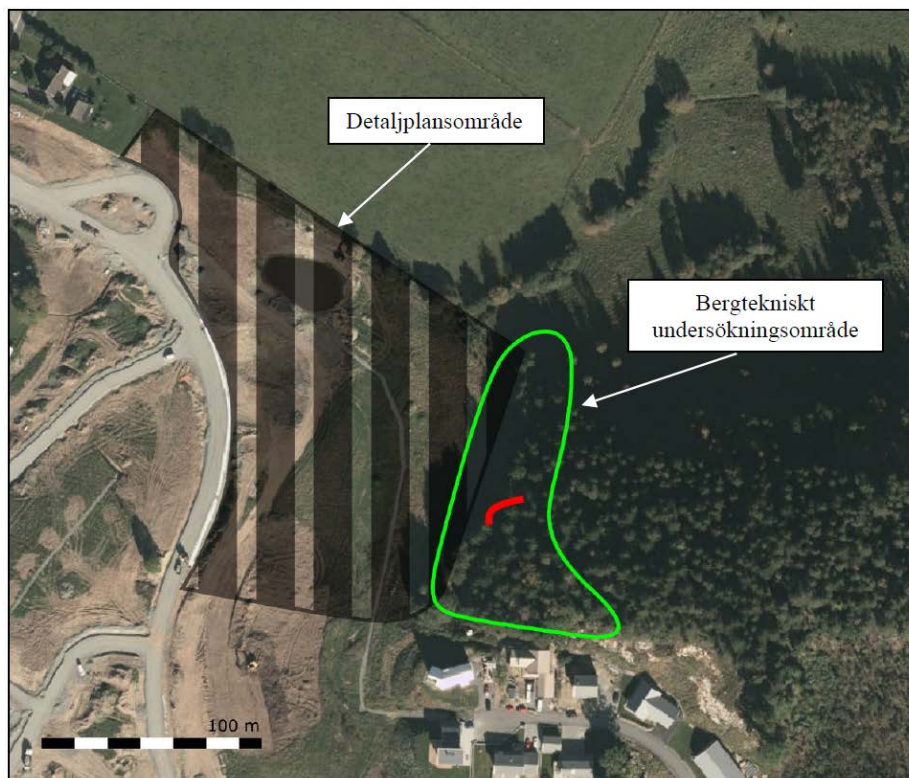
Inom området och runt byggnaderna är det mycket viktigt att det sörjs för en rätt dimensionerad och utformad dränering då mycket avrinning sker från intilliggande höjdparti i öster.

Exploateringsområdet omfattas av vattenskyddsområde Norra, delområde Backa vilket medför särskilda restriktioner. Enligt gällande skyddsföreskrifter ligger området i yttre skyddszon vilket medför att allt schaktningsarbete är anmälningspliktigt.

Bergteknisk besiktning

Den geotekniska utredningen visade att det i anslutning till planområde 2 i öst förekommer rikligt med större stenar och block. Blocken ligger på bergslutningen och längs med bergslänten ned mot åkermarken. För att utreda eventuell risk och bergras och blocknedfall inom och i anslutning till detaljplanen utfördes en bergteknisk besiktning (bergab 2017-11-01). Besiktningen visade att en bergslänt anses kunna påverka detaljplaneområdet. Bergslänten består av en ca sex meter hög naturlig bergslänt som successivt blir lägre österut (se karta nästa sida). Bergslänten ligger cirka tio meter innanför skogskrönet och är generellt massiv med stormedelblockiga partier. Stabiliteten i bergslänten bedöms allmänt god givet avståndet

till detaljplansområdet, med undantag för en sträcka om ca 1 meter längs krönet på bergsläntens västligaste del där bergrensning rekommenderas i ett parti längs bergsläntens västra krön. Bergrensningen anses kunna utföras av kommunen, förutsatt att bergsakkunnig tillkallas efter utförd åtgärd för efterinspektion. I övrigt anses de befintliga bergtekniska förhållandena inom det nuvarande detaljplansområdet och anslutande terräng tillfredställande för avsett ändamål.



Kartan visar undersökningsområdet för den bergtekniska bedömningen (grön beldragen linje). Endast en bergslänt bedöms kunna påverka detaljplaneområdet (markerat rött sträck på kartan visar dess ungefärliga läge).

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, blåttåtel 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, ekorrbar, ängskovall, örnbräken, harsyra och blåttåtel. 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

Cirka 350 meter norr om planområde 2 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

Koppling till miljömålen

Planens utbyggnadsförslag anses ligga i linje med de miljömål som berörs i planen. Nedan sammanfattas förväntade effekter av de fem miljömål som planen bedöms påverka.

Valet att förtäta och ytterligare koncentrera bebyggelsen i området Tyftet anses som fördelaktigt ur klimatsynpunkt (begränsad klimatpåverkan). Genom att koncentrera bebyggelsen till befintliga infrastrukturstråk kan resursanvändningen optimeras. Bil- och GC-väg finns i området och det är förberett för busshållplats. Planen bidrar till att öka reseunderlaget för kollektivtrafikresandet vilket kan resultera i bättre kollektiva förbindelser på sikt, vilket kan minska klimatpåverkan med avseende på transporter.

Ianspråktagande av planområde 2 innebär att en större grönyta tas i anspråk (God bebyggd miljö). Det innebär att friytorna inom hela området för Tyftet minskar. Med tanke på grönytans karaktär som består av igenvuxen betesmark utan höga naturvärden bedömer kommunen att behovet av bostäder i ett befintlig infrastrukturstråk väger tyngre än ett bevarande av denna grönyta.

Den biologiska mångfalden (ett rikt växt- och djurliv) bedöms kunna påverkas något negativt av planen beträffande att flora och fauna i samband med att de fria grönyterna minskar i området. Grönytor fyller också en viktig dagvattenfunktion som ett naturligt fördröjningsmagasin vid nederbörd. Som en följd av exploateringen minskar möjligheten till fördröjning vilket leder till ökade utsläpp av dagvatten-spillvatten. Då planen omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms avsnittet för MKN omfatta förväntade effekter och konsekvenser av hur planen påverkar miljömålen för: levande sjöar och vattendrag samt grundvatten av god kvalitet.

Miljö kvalitetsnormer

Planen omfattas av grundvattenförekomsten Bollebygd Norra, delområde Backa (MKN grundvatten) samt Nolån (ytvatten) som rinner strax öster om de två planområdena,

MKN YTVATTEN

VISS Statusklassning (okt 2017) visar att Nolån – sammanflödet med Nordån till Töllsjöns utlopp uppnår måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. För ytvattnet utgör belastningen av näringsämnen, som orsakar övergödning i vattenförekomsten, det främsta hotet mot Nolån gällande möjligheten att uppnå god ekologisk status fram till 2021. Eftersom planen innebär att en del grönyta ersätts med bebyggda markområden bidrar detta till att öka andelen hårdgjord yta och utsläpp av spill- och dagvatten ökar.

Bedömningen är därför att det finns viss risk att planen bidrar till att försämra Nolåns möjligheter att nå målet att uppnå god ekologisk status. Det finns befintliga miljöproblemen i Nolån som kan försämrans av ytterligare exploatering inom området Tyftet. Dock bedöms risken för påverkan kunna begränsas genom de anlagda dagvattendammarna i området. De öppna dagvattendammarna bidrar till att reducera läckaget av näringsämnen vilket förhindra och minskar belastningen av näringsämnen till Nolån. Kommunen bedömer därför att planen inte bidrar till en försämring av

vattenkvaliteten så länge tillräckliga åtgärder vidtas för att hantera dag- och spillvatten från planområdena.

MKN Grundvatten

De två planområdena ligger inom skyddsområdet för grundvattentäkten Bollebygd Norra, delområde Backa, föreskrifter för vattenskyddsområdet ska följas. Dagvattendammar finns utbyggda i området idag och dagvattnet avses ledas bort och omhändertas utanför skyddsområdet. Därmed bedöms föreslagen utbyggnad kunna ske utan allvarlig risk för råvattnet och den kvantitativa statusen för vattentäkten bedöms inte bli sämre.

Ekologiska

Naturmiljö

Planförslaget medför att andelen öppen åker- och ängsmark minskar. 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 dagvattenledningar till dagvattendammar som utjämnar och renar dagvattnet 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.

Sociala/kulturella

Natur/Grönyta

I samband med exploateringen tas ett större grönområde i anspråk (igenvuxet betesmarksområde) som ligger inom planområde 2, området brukas inte och bedöms som lämpligt för ytterligare exploatering. Eftersom ytan inte heller har någon formell funktion som rekreationsyta bedömer kommunen inte att det behövs några kompensationsåtgärder i inom området. Dock vill kommunen i den mån det går i relation till den nya bebyggelsen värna/utveckla de gångstråk som finns i och i anslutning till främst planområde 2, för att t.ex. inte förhindra framkomsten till skogsbrynet i öster.

Varierade boendeformer/ bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen genom LSS-boende och flerbostadshus kompletterar kan den annars villa-dominerade 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 bedöms risken för allergi som minimal.

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 ”lektytor” 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.

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 och en sänkning av hastigheten från 70 km/h till 50 km/h på Töllsjövägen.

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 definierat 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	1:e kvartalet 2018

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 garanterad 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 allmän kommunal vatten och avloppsanläggning. Utbyggnad av VA-ledningarna inom området utförs av kommunen. För de fastigheter som inte klarar avloppsfrågan genom självfall åligger det fastighetsägaren att själv ombesörja pumpning av avloppet fram till kommunens ledningar.

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

Dagvattnet och dräneringsvatten från bostadsfastigheterna avses ledas bort via det kommunala dagvattensystemet dvs. dagvattenledningar och dammar, för att sedan mynna ut i Nolån. Gällande för planområde 1 (och 2) bör fastigheterna kunna avleda dagvattnet med självfall till befintliga dagvattenledningar söder om fastigheterna.

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.

Som en ytterligare åtgärd inom planområde 2 föreslås att avskärande diken anläggs i naturmarken nordöst om de fyra planerade villorna/parhusen längs Olofs väg. Åtgärden förordas för att skydda fastigheterna mot ytvatten och för att avleda dagvattnet längs fastighetsgränsen, i de fall att angränsande mark är höjdsatt högre än fastigheten, området för diket bör vara ca 3 meter brett. Dikena kan anläggas som öppna diken eller som makadamfyllda diken och utförs av kommunen. För att inte belasta dagvattendammen inom planområde 2 med rent vattnet ska ytvattnet från de avskärande dikena ledas till befintlig översilningsdamm/dagvattendamm vid Töllsjövägen för att sedan ledas vidare till 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

Bergsteknisk besiktning, 2017-11-01, bergab

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 dagvattensystem, serviser och utbyggnad av GATA.

Detaljplanen innebär också ökad kostnad och åtagande för drift och skötsel av allmän platsmark (NATUR, GATA, PARK). Skötselkostnaderna av park-ytorna beräknas komma uppgå till ca 50 000 kr per år.

Kommunala intäkter

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

MEDVERKANDE

Detaljplanehandlingarna 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.