

Detaljplan för fastighet Forsa 5:1 m.fl. VÄSTRA FORSA



Upprättad 2018-06-04
SBN 2016/41
Plan- och bygglagen (SFS§ 2010:900)
Utökad förfarande



Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING

1.	Inledning	3
2.	Bebyggelse	5
3.	Gator och trafik	7
4.	Teknisk försörjning	11
5.	Mark och vegetation	12
6.	Vatten	20
7.	Sociala perspektiv	24
8.	Störningar på platsen	25
9.	Planbestämmelser	26
10.	Övergripande beslut	27
11.	Konsekvenser	30
12.	Genomförande	31
13.	Administrativa frågor	33

	VARFÖR DETALJPLAN?	34
--	---------------------------	----

PLANBESKRIVNING

1. Inledning

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1) eller 1:2000 (A3) med tillhörande bestämmelser.

Planhandlingarna består i övrigt av:

- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar i ärendet är:

- Behovsbedömning, (Bollebygds kommun, 2018-04-19)
- Geoteknik (Structor, 2017-01-20)
- Markteknisk undersökningsrapport (Structor, 2017-01-20)
- VA- och dagvattenutredning (WSP, 2018-05-21)
- Skyfall- och översvämningskartering (Sweco, 2018-05-29)
- Trafikutredning (WSP, 2018-05-18)
- Arkeologisk utredning (Länsstyrelsen, 2017-12-04)
- Slutmeddelande av arkeologisk utredning (Länsstyrelsen, 2017-12-22)
- Gestaltungsprogram (Liljewall, 2017-05-31)

Planförfarande

Detaljplanen utförs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 5 kap 7 §.

Planens syfte och huvuddrag

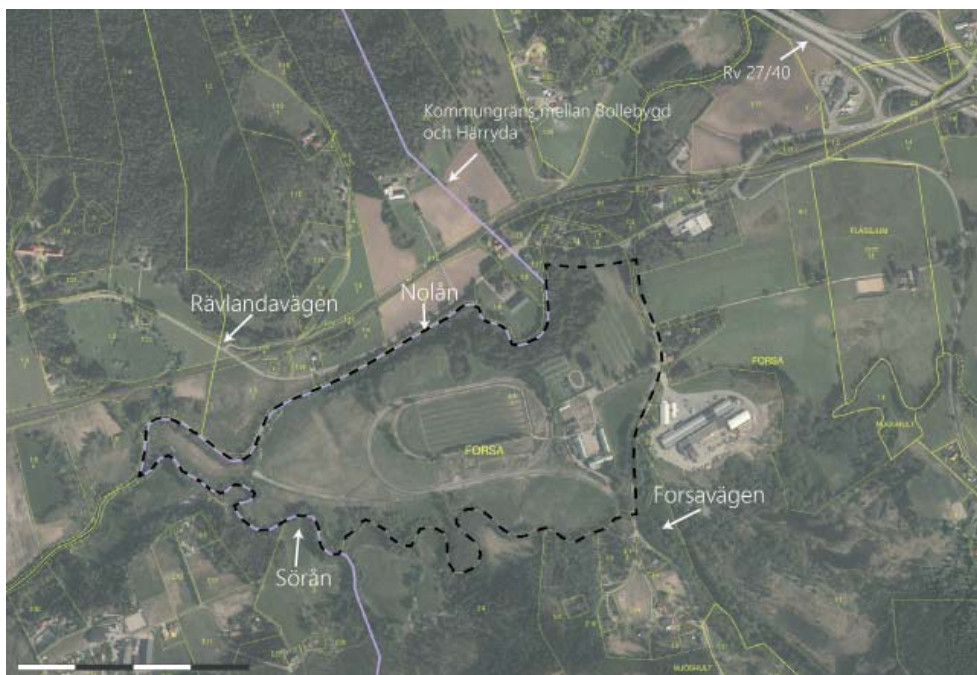
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, med en variation av flerbostadshus och småhus. Syftet är också att skapa förutsättningar för en god och långsiktigt hållbar kollektivtrafikförsörjning genom området. Vidare är syftet att detaljplanen ska bidra till allmänhetens tillgänglighet till omgivande naturmiljöer, längs Nolån och Sörån samt tydliga kopplingar genom ny bebyggelse. Detaljplanen ska genom planläggning av natur och vatten också verka för en ekologiskt funktionell strandzon.

Planförslaget innebär ny bebyggelse i form av både flerbostadshus och småhus på platsen som idag utgör Forsa Gård och travbana. Aktuellt bebyggelseförslag utgör cirka 600 bostäder, varav 265 småhus och 335 lägenheter. Utöver bostäder planeras även en förskola och mindre centrumverksamheter tillåts i entréplan vid Forsavägen, infarten till området samt centralt i området vid park och busshållplats. Detaljplanen ses som en del i en större tätortsutveckling med ett nytt resecentrum i Bollebygd. Den nya bebyggelsen ska utformas på ett sätt som möjliggör och underlättar för vistelse längs åarna Sörån och Nolån. Bebyggelsen ska anslutas till kollektivtrafiken genom ett huvudstråk genom området, som förbinder Forsavägen med Rävlandavägen.

Planområde

Planområdet ligger sydväst om Bollebygds tätort, söder om riksväg 27/40. Forsavägen utgör planområdets östra avgränsning, i norr avgränsas planen av Nolån och i söder av Sörån. I väster rinner vattendragen ihop. Markytan inom området avsedd för exploatering är generellt flack och utgörs av ängs- och hagmark. Planområdet utgörs av Forsa 5:1 och Forsa 7:1 och omfattar cirka 38 HA, varav 15 HA för bostäder.





Planområde inom streckad linje

Gällande detaljplan

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Gällande översiktlig planering

Gällande översiktsplan är från 2002. I mark- och vattenanvändningskartan anges aktuellt planområde som jordbruksområde och reservat. I aktualitetsförklaringen från 2017-01-01 anges nya, aktuella mål för den översiktliga planeringen i Bollebygd:

- Förtätning och omvandling inom samt nyexploatering i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse (Bollebygd, Olsfors, Hultafors, Töllsjö)
- Byggnation i stråk där kollektivtrafiken finns eller kan byggas ut
- Utveckling av området vid Kråketorp för ett resecentrum vid Götalandsbanan och därtill stödjande verksamheter och bostadsområden samt utbyggnad av Bollebygds tätort i denna riktning.
- Utveckling av verksamhetsområden från Grönkullen till kommungränsen mot Borås, (längs med riksväg 40 och länsväg 1757 samt i området däremellan)
- Utveckling, förädling och tillgängliggörande av nära natur- och fritidsområden

Aktuell detaljplan strider mot aktuell översiktsplan från 2002, men intentionerna i aktualitetsförklaringen av översiktsplanen från 2007, punkt 3, är att området ska utvecklas till ett framtida resecentrum med stödjande verksamheter och bostadsområden.

Kommunala beslut

Stefan Söderkvist Fastighets AB inkom 2014-03-10 med begäran om planbesked för Forsa Gård m.m. Begäran berörde den egna fastigheten Forsa 5:1, men även övriga fastigheter vid det planerade resecentrum i Kråketorp. Syftet som angavs var att utveckla området med bostäder och verksamheter.

Ansökan erhöll 2014-06-02 § 98 positivt planbesked för utveckling av bostäder och verksamheter inom den del av fastigheten Forsa 5:1 som är belägen söder om den av Trafikverket beslutade korridoren för höghastighetsjärnvägen.

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Området för detaljplanen består idag av Forsa Gård som används för travverksamhet. Här finns stall och byggnader tillhörande travverksamheten, hagar samt två parallella ridbanor. Tidigare fanns här Forsa Säteri och häradskartan stämmer överens med gårdsstrukturen än idag, med trädkantad infart och de två bevarade byggnaderna som stod närmast mangårdsbyggnaden som brann ner år 1930.



Äldre trähusbyggnader samt hag- och travbaneområde

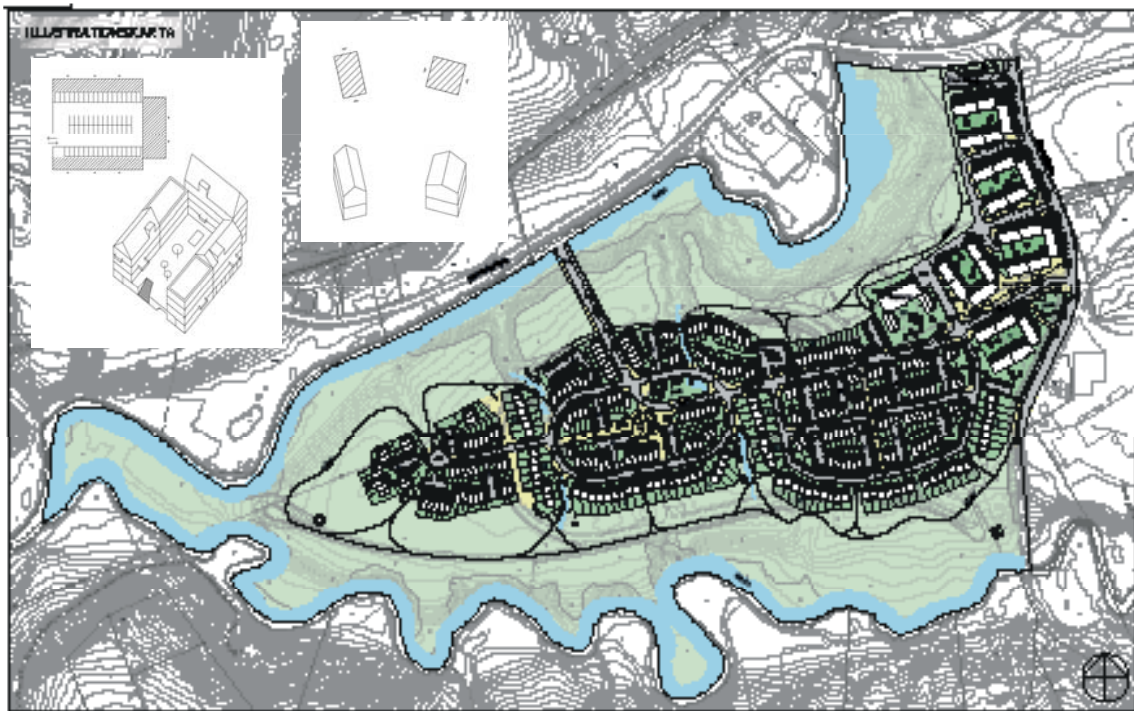
Omgivningen består av ett öppet landskap med gårdar eller mindre bebyggelse. Intill planområdet finns ett företagscenter med omkring 15 företag registrerade, bland annat en större järn- och bygghandel.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse är tänkt att utföras med en variation av flerbostadshus och småhus, där en högre bebyggelse tillåts nära Forsavägen och bro mot Nolån. Ett huvudstråk genom området skapar en tydlig axel som sedan förgrenar sig i mindre lokalgator med utgångspunkt i travbanans form. Gröna stråk leds in i området från omgivande raviner och förstärker landskapets naturliga topografi. De gröna stråken bryter upp bebyggelsen i mindre enheter och skapar möjlighet för utevistelse och möten.

Gestaltning och utformning

Fastighetsägaren har genom Liljewall arkitekter och i samråd med samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram ett gestaltungsprogram för området. Gestaltungsprogrammet är inte juridiskt bindande men ska ses som en vägledning i utformningen av området. De övergripande gestaltungsidéerna är en stadsdel med avstamp i historien, där arkitektur, material och färger ska inspireras av de historiska aspekterna av ridsport och tegelindustri. Ett småskaligt boende med lättskötta tomter, som också syftar till att skapa ekonomiskt fördelaktigt boende. En blandning av småhus, med fokus på kedjehus och radhus. Flerbostadshus vid Forsavägen har en kombinerad bottenvåning som möjliggör för både centrumändamål och parkeringsgarage. Ovanpå parkeringsgaraget anläggs bostadsgård. Det omgivande naturlandskapet ska beaktas och naturen ska integreras i området. Kvarter och gaturum ska utformas så att det uppmuntrar till möten och lek. Mer information finns i Gestaltungsprogram Forsa Gård - Etapp 1. Utformning och gestaltning bearbetas vidare inför granskning av detaljplanen.



Illustrationsplan och föreslagen byggnadstypologi för detaljplanen (Bilder: Liljewall arkitekter)



Illustration över föreslagen bebyggelse (Bild: Liljewall arkitekter)

Bostäder, verksamheter och offentlig/kommersiell service

Inom området planeras främst bostäder men även en förskola och mindre centrumverksamheter tillåts nära Forsavägen samt centralt i området vid park och busshållplats. Ny bostadsbebyggelse föreslås utformas med mindre tomstorlekar för en tätare struktur med utblickar mot det omgivande landskapet. Flerbostadshuset tillåts i fyra - fem våningar och småhusen två våningar.

Förskolan planeras att omfatta 6 avdelningar, vilket innebär omkring 90 barn vid full utbyggnad. Förskolan föreslås utformas med en ny kompletterande byggnad till de befintliga äldre trähusen som står kvar från Forsa Säteri. Den nya byggnaden symboliserar den nedbrunna mangårdsbyggnaden. Förskolegården och en mindre del av ny byggnad inkräktar på strandskyddat område. Begränsning av nya byggnadens placering säkerställs genom prickad mark för att minimera påverkan på strandskydd. Läs mer under rubriken "Strandskydd".

Även en teknisk anläggning planläggs i detaljplanen, för att möjliggöra både transformatorstation och återvinningsstation.

3. Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

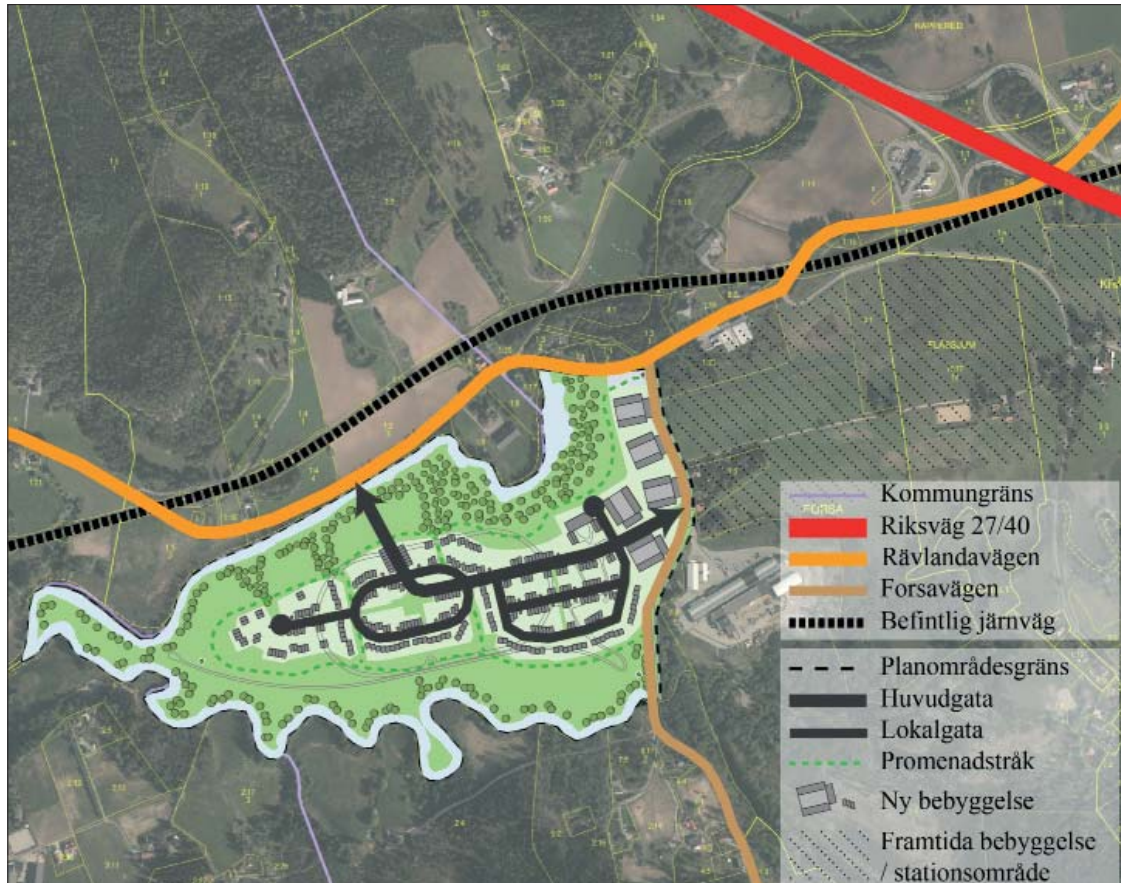
Aktuellt planområde ligger söder om riksväg 27/40 till skillnad från Bollebygds tätort som ligger norr om riksvägen. Från Bollebygds tätort går väg 527 (Rävlandavägen), under riksvägen, västerut mot Rävlanda. Både riksväg 27/40 och Rävlandavägen utgör statlig väg. Från Rävlandavägen ansluter Forsavägen som också ingår i aktuell detaljplan förbi nytt bebyggelseområde. Forsavägen är en enskild väg med en körbana på 5,5 m fram till infarten till Forsa gård och saknar gång- och cykelbana.

Korsningen mellan Rävlandavägen och Forsavägen har studerats i en trafikutredning för detaljplanen, av WSP 2018-05-18. Trafikutredningen tittade på ett större område i Bollebygd, från Forsavägen i söder till Göteborgsvägen i norr, vilket innefattar flera planerade områden. Trafikutredningen visar att korsningen mellan Rävlandavägen och Forsavägen har kapacitet för aktuell detaljplan. Därför tas inte korsningen med i aktuell detaljplan. Däremot kan det inför en eventuell utbyggnad öster om Forsavägen, i kommande detaljplan, bli nödvändigt att utreda korsningen igen.

Forsavägen kommer byggas om i samband med byggnation av bostäder i inom aktuell detaljplan. Den östra sidan om Forsavägen planeras för ny bebyggelse och resecentrum och utgör nästa etapp i Forsa. I kommande detaljplan kan då Forsavägens gatusektion kompletteras inom nytt planområde, för att möjliggöra en gång- och cykelbana även på gatans östra sida. (Se illustration på nästa sida.)

Huvudgatan genom aktuellt planområde föreslås utformas med gatusektion på 17 m, varav körbana, planteringszon med dagvattenhantering och separerad gång- och cykelbana i båda riktningar. En del av huvudgatan föreslås däremot något bredare, omkring 20 m, för att inrymma befintlig biotopskyddad allé, om det krävs. En bredare gatusektion i början av området skapar också en tydlig entré till området, där både busshållplats och mindre torgbildning planeras.

De mindre lokalgatorna föreslås utformas med en total gatusektion på 12 m, varav körbana, trädplantering med dagvattenhantering samt gångbana i ena färdriktningen och kombinerad gång- och cykelbana i andra färdriktningen. Sektioner och mått för huvudgata och lokalgata illustreras i gatusektionerna på sida 10.



Kartbild över planområdet i förhållande till omgivningens infrastruktur. (Bild: AL Studio)



Gatusektion för Forsavägen i aktuell detaljplan samt möjlig utbyggnad i nästa etapp (Bild: AL Studio)

Gång- cykeltrafik

Planområdet är beläget drygt 2 km ifrån Bollebygds nuvarande tågstation. Längs denna väg finns inte gång- och cykelbana. Inom planområdet planeras en gatustruktur som underlättar och främjar gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Aktuellt planområde ses också som en etapp i utbyggnaden av nytt resecentrum i Bollebygd. Därför kommer de gång- och cykelvägar som anläggs inom området ha stor betydelse för framtida anslutningar till nytt stationsläge.

Kollektivtrafik

Mellan Bollebygd och Rävlanda går buss 611 en gång i timmen och stannar vid avfarten till Forsavägen.

Inom aktuell detaljplan blir det extra viktigt att se över möjligheterna till kollektivtrafik samt gång- och cykel för att främja hållbara resor. Sett till fullt utbyggd ny stadsdel med ny pendeltågstation i kombination med utbyggd busstrafik inom bland annat aktuellt planområde kan detta vara möjligt.

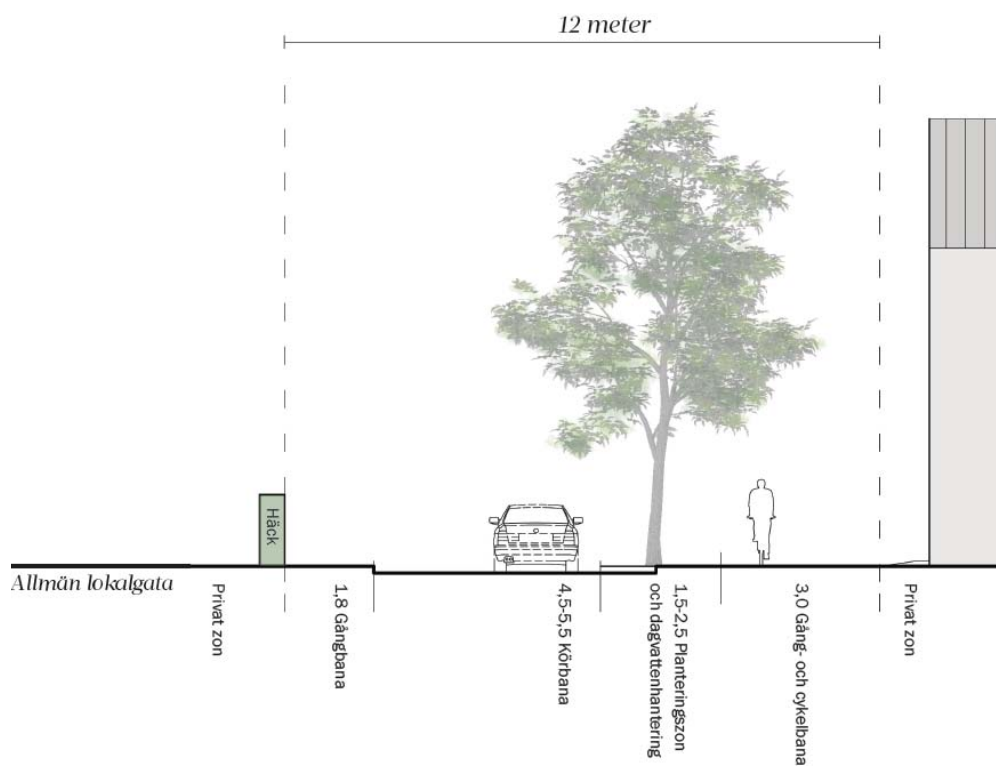
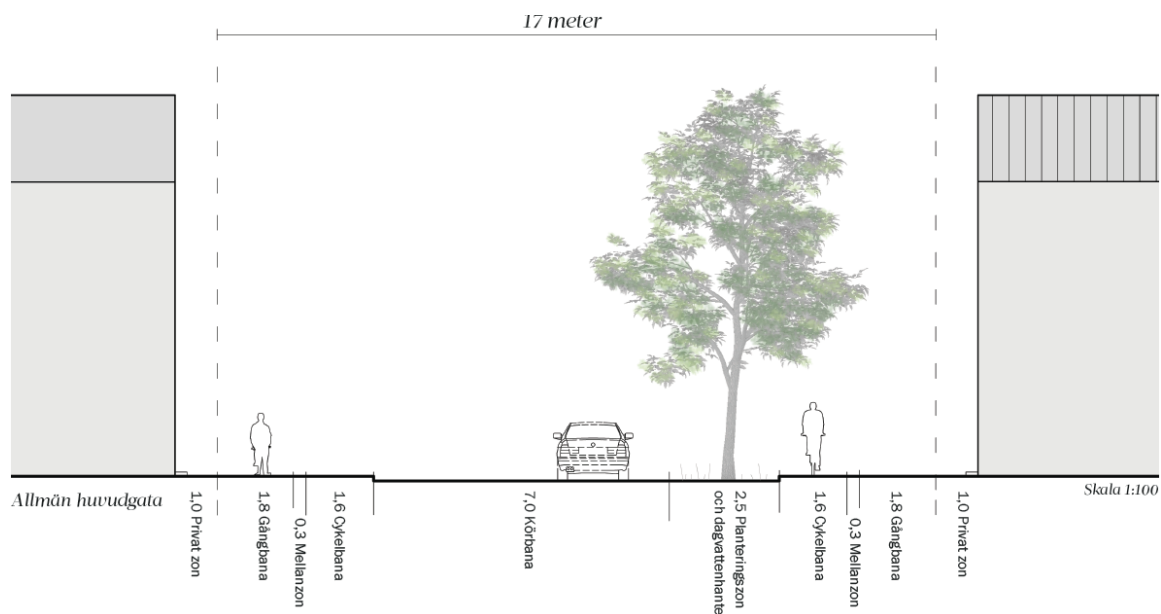
Detaljplanen möjliggör för busstrafik genom området, mellan Forsavägen och Rävlandavägen, längs områdets huvudgata. Två hållplatser föreslås inom detaljplanen, en vid entrén till området och nära förskolan och den andra i mitten av området, nära park och lekplats. Anslutning, korsning och bro vid Rävlandavägen hamnar delvis inom Härryda kommun. Då Rävlandavägen utgör statlig väg kan det komma att krävas en vägplan för att möjliggöra anslutning med en bro från aktuell detaljplan till Rävlandavägen. Utformning och kostnader av anslutningen och bro över Nolån behöver studeras vidare efter samrådsskedet.

Bilparkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten eller genom gemensamma parkeringsplatser och ska följa kommunens parkeringsnorm gällande parkeringstal. För flerbostadshus gäller 1,1 bilplatser per lägenhet och småhus 2.

Angöring och utfarter

Angöring till nytt bostadsområde kommer ske via Forsavägen och Rävlandavägen.



Förslag på gatusektioner inom området.
Överst huvudgatan genom området och nederst lokalgata (Bild: Liljewall arkitekter)

4. Teknisk försörjning

VA - och dagvatten

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram inom arbetet med detaljplanen, av WSP 18-05-21. Nedan följer korta utdrag ut utredningen.

Markförhållanden

Jordarterna inom planområdet består av sand och lera, se figur 2. Ur dag- och dränvattenperspektiv indikerar sand goda infiltrationsegenskaper och lera indikerar sämre infiltrationsegenskaper. Jordarter med god genomsläpplighet ger bra möjligheter till infiltration, men ger också en ökad risk att föroreningar sprids till grundvattnet. Inom planområdet finns inga inströmningsområden.

Reningsverk

Bollebygds kommun räknar med att det befintliga avloppsreningsverket ska vara i drift fram till och med år 2025, som medger en begränsad utbyggnad av bostäder. Från år 2025 bedöms att ny lösning är fastställd, att avleda spillvatten till Gryab i Härryda kommun.

Dricksvatten

Föreslagen exploatering kommer att kräva förstärkningar av befintligt ledningsnät och/eller tryckstegringsstation. Högsta tappställe i flerbostadshus kan kräva lokal tryckstegring. För bättre beräkningar av vattentryck rekommenderas att en dricksvattenmodell skapas för det kommunala vattenledningsnätet. För byggnader högre än tre våningar krävs brandposter med en flödeskapacitet på minst 20 l/s. En framtida dialog med räddningstjänsten bör skapas inför projektering av brandvattenlösning.

Spillvatten

Om spillvatten ska avledas enligt självfallsprincipen kommer minst en pumpstation att bli nödvändig. Utredningen föreslår två pumpstationer för att undgå djupa schakt. Pumpstation (-er) kommer att behöva placeras i strandskyddat område. Läge 1 och 3 är mest lämpade av topografiska skäl. Ändrad gestaltning och höjdsättning innebär att nya bedömningar behöver göras. Det blir svårt att undvika placering av pumpstation utanför planområdets gräns. Det handlar om att undvika att utsätta boende för störande ljud och lukt mm. Det finns olika krav för detta beroende på kommun, VAV P47 rekommenderar att avståndet till bebyggelse inte bör understiga 25-30 m.

2 alternativ för anslutning till befintligt VA

Lämpligt stråk för huvudvattenledning är att följa väg 527 (Rävlandavägen) där en framtida trolig GC-bana kommer att följa vägen. Kortaste vägen från planområdet till avloppsreningsverket är ett stråk via privat fastighet 1:16. Detta kräver ledningsrätt. I utredningen har det även studerats att VA-ledningarna följer Rävlandavägen österut fram till järnvägsövergången och sedan tillbaka till avloppsreningsverket. Sträckan blir då ca 360 meter längre samt mycket djupa schakter och därmed svårigheter vid passage förbi byggnad på fastighet 1:21. Byggnaden ligger nära Rävlandavägen.

Dagvatten

Jordlager i befintlig mark är till stora delar sand och medger goda infiltrationsmöjligheter vilket bör utnyttjas. Befintliga avrinningsvägar (raviner) bör utnyttjas, och även erosionsskyddas. Förändrad markanvändning kommer att innebära ökade dagvattenflöden samt ökad mängd föroreningar. Recipienternas känslighet och aktuella miljö kvalitetsnormer kräver att dagvattnet kommer att behöva renas och fördröjas. Detta bör ske både på privat mark och på allmän platsmark. Större samlade fördröjningsytor kan komma att behöva placeras inom strandskyddsområde.

De raviner som idag utgör vattenvägar bör kopplas samman med de dagvattenanordningar som skapas i planområdet efter exploatering. I planbestämmelserna anges den maximala andelen hårdgjord yta. Om graden av hårdgjorda ytor förändras kommer nya beräkningar att behöva göras.

När markanvändningen förändras väntas halterna av föroreningar som följer med dagvattnet öka i området. Det är framför allt nya vägar och parkeringsytor som genererar föroreningar. Detta innebär

att flera åtgärder som leder till att dagvattnet renas innan det når recipienten kommer att bli helt nödvändiga.

Vid långvarig nederbörd kommer det inte vara möjligt att omhänderta dagvatten enbart lokalt inne på fastigheterna. Det behöver då finnas större ytor på allmän plats där vatten kan ansamlas tills det hinner infiltrera eller ledas vidare mot recipient. Ambitionen är att skapa anläggningar som både kan hantera normal nederbörd och skyfall. Befintliga rinnvägar/lågzoner bör användas så långt det är möjligt.

Inför den fortsatta planeringen

Inför den fortsatta planeringen kommer detaljplanen behöva kompletteras med höjdsättning som enligt utredningen är en viktig förutsättning för att hantera dagvatten inom detaljplanen och hindra problem med översvämning. Detta behöver studeras mer noggrant och görs efter samrådskedet.

Värme

Inom området ska närvärme, som till exempel passivhusteknik användas då fjärrvärme inte är möjligt. Kommunen förordar uppvärmning med icke fossila bränslen och gärna i kombination med utnyttjande av solvärme.

EI, tele och fiber

Inom området sträcker sig en luftledning som ägs av Vattenfall. I samband med byggnation kan luftledningen antingen grävas ned i lämpligt ledningsstråk eller flyttas till närmare åarna för att inte hindra ny bebyggelse. Detta skulle dock inkräkta på strandskyddat område. Inför den fortsatta planeringen av aktuell detaljplan behöver det utredas vidare hur luftledningen ska hanteras.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Bollebygds kommuns avfallsplan och standarder. Inom Bollebygd tätort finns några återvinningsstationer men det kan också bli nödvändigt med en ny återvinningsstation i samband med aktuell detaljplan.

Teknisk anläggning

Inom aktuell detaljplan anges område för teknisk anläggning, som tillåter både transformatorstation och återvinningsstation. Placeringen av teknisk anläggning är i utkanten av planerad bebyggelse, vid korsningen till Rävlandavägen. Denna placering, i utkanten och vid utfarten från området, bedöms lämplig för både transformatorstation och återvinningsstation. Placeringen är utanför planerat riksintresse för järnväg, läs mer om riksintresse på sida 29. Placeringen inkräktar däremot på strandskyddat område, läs mer om strandskydd på sida 20.

5. Mark och vegetation

I öster avgränsas området av Forsavägen, i norr av Nolån och i söder av Sörån. I väster rinner vattendragen ihop och mynnar slutligen i Lygnern. Markytan inom området avsedd för exploatering är generellt flack och utgörs av ängs- och hagmark. Mot norr och söder går branta slänter ned mot respektive vattendrag. Slänterna har skapats genom att de meandrande vattendragen eroderat sig nedåt under lång tid. Marknivån varierar mellan som mest ca +67 på den flacka ytan i östra delen av området till ca +48 nere vid vattendragen. Slänterna längs vattendragen är mellan 8 och 18 m höga och har lutning på mellan 1:2 och 1:4. Uppe på det flacka partiet är vegetationen sparsam med ett fåtal trädriddäer. I slänterna längst vattendragen växer träd, buskar och sly.



Vy mot en av ravinerna i området.



Vy över travbanan och hagmarker.

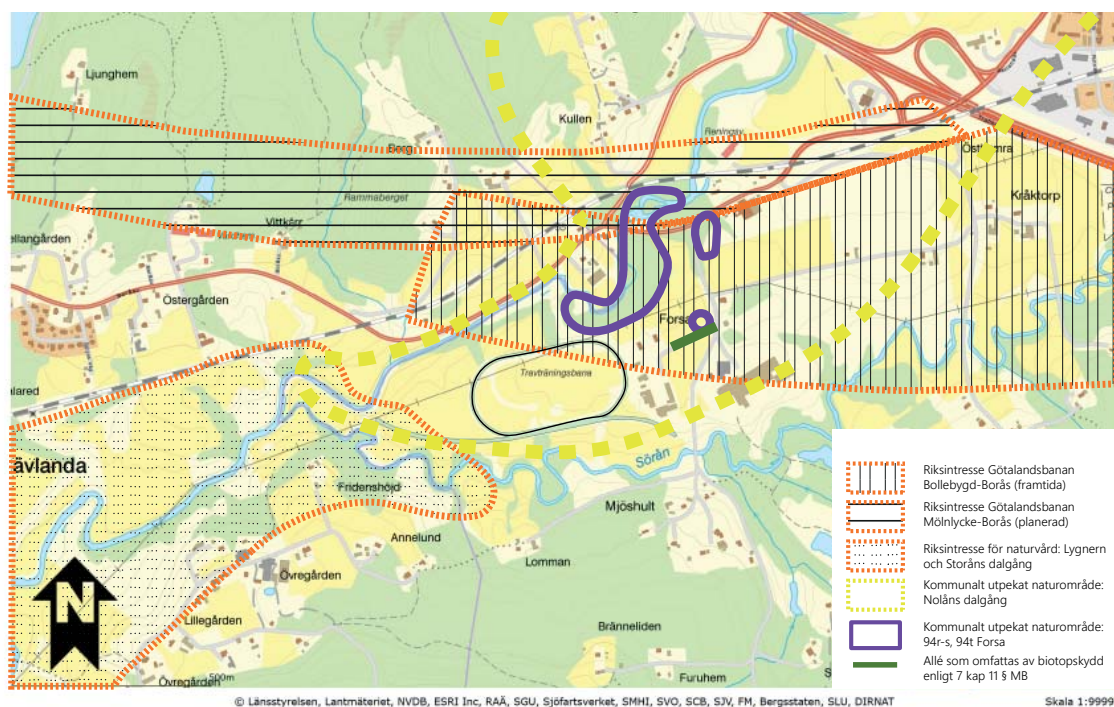


Vy över Nolån.

Lek och rekreation

Idag finns inga utpekade park, lek eller rekreationsområden inom eller i anslutning till aktuellt planområde. Däremot pekas Nolån och Sörån med närmaste natur ut som framtida betydelsefullt stråk i både strukturskissen från 2015 och Gestaltningssprogrammet från 2017. Det beskrivs som ett åstråk som kan skapa möjligheter för nya mötesplatser och naturupplevelser.

Området besitter stor potential att skapa en boendemiljö som stimulerar till lek, motion och utevistelse i nära kontakt med naturen. Mötet mellan ny bebyggelse och landskapspromenaden kan utvecklas med olika typer av aktiviteter, integrerade med miljön. En lekplats planeras centralt i området, nära parkområden och busshållplats. Lek för mindre barn får anordnas på gårdarna till flerbostadshusen. Vegetation, vattendrag och grönområden i området ger bra förutsättningar att utnyttja de ekosystemtjänster som finns, som att hantera vatten och att erbjuda rekreativa och hälsosamma miljöer. Nolån och Sörån kan bidra till ett sammanhängande grön- och blåstråk som minskar vattenmängder och kan bidra till klimatanpassning. Vegetation kan bidra till att minska risken för ras, skred och erosion.



Natur- och riksintresseområden. Karta från Länsstyrelsen, illustrerad av AL Studio.

I kartan ovan redovisas olika värdefulla områden, dels riksintresse och biotopskydd men också kommande utpekade naturområden. Läs mer om respektive område nedan.

Jordbruksmark

I den gällande översiktsplanen från 2002 anges området omkring Forsa som jordbruksmark. Den angivna jordbruksmarken sträcker sig vidare längs Nolån norrut i Bollebygd. Marken som planeras för ny bebyggelse i aktuell detaljplan utgörs dock av en ridanläggning. Ridanläggningen består av hagmarker och travbana. Marken används alltså inte inom jordbruk i nuläget. Aktuell detaljplan planlägger natur- och vattenområde inom strandskyddsområde. Detta natur- och vattenområde syftar till att skapa goda möjligheter för ekologisk funktionella strandzoner. Läs mer om ekologisk funktionella strandzoner på sida 24. Aktuell detaljplan bedöms öka allmänhetens tillgänglighet till åarna och strandskyddat område. I den fortsatta planeringen för detaljplanen ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram, där man bland annat behöver utreda påverkan på jordbruksmark.

Biotopskyddad allé

Vid infarten till Forsa Gärd finns en allé som omfattas av biotopskydd 7 kap. 11 § MB. Allén består av almar längs vägen och finns även illustrerad i häradskartan. Om åtgärder ska ske inom 15 gånger stamdiametern ska en ansökan om biotopskyddsdispens skickas in till Länsstyrelsen.

Om träden drabbats av almsjuka ska en dispensansökan ändå lämnas in till Länsstyrelsen för fällning av träd. Om det krävs återplantering av träd är det tänkt att dessa ska integreras med områdets huvudgata från Forsavägen.

Inför samrådsskedet har grundkartan tagits fram från en laserscanning som gjordes 2013. Träden ingick dock inte i denna laserscanning utan kommer från en äldre primärkarta från 1980 (flygningen gjordes 1975) som skannats och vektoriserats. Inför nästa skede behöver träden mätas in, för att säkerställa dess läge. Detta kan påverka gränsen mellan kvartersmark för bostäder och allmän plats för gata. Utgångspunkten är att integrera allén i ny gatusektion.



Biotopskyddad allé, Utsnitt ur Häradskartan

Riksintresse för naturvård

Riksintresset Lygnern och Storåns dalgång utgör riksintresse för naturvård, läs mer under rubrik Riksintresse. Riksintresset sträcker sig in planområdets sydvästra del.

Naturområden

I Bollebygds naturvårdsplan har kommunen kartlagt naturområden. De naturområden som berörs av detaljplanen listas nedan och redovisas i kartan ovan.

Nolåns dalgång

Nolåns dalgång visas genom gul, streckad markering i kartan. Nolåns dalgång bedöms som klass 3, det lägsta värdet i tregradig skala. Nolåns dalgång beskrivs som mycket tilltalande landskapsbild som är beroende av fortsatt odling. Rödlistade arter som guldsandbi, våddsandbi, metallvingesvärmare och granspira.

94r-s Forsa

I området kring Forsa växer en del gamla och grova ädellövträd. På vägen in mot Forsa tegelbruk står fyra mycket grova askar på ostsidan om vägen. Vid infarten till Forsa gård står en jättelind med omkrets på ca 4 m. Ansamlingar av grova och gamla ädellövträd har alltid höga naturvärden, och 94 r-s beskrivs som klass 3 höga naturvärden.

94i Forsa

Området är en nordvärd brink ner mot Nolån omedelbart söder om Forsa vattenkraftverk. I slutningen tränger grundvattnet ut och skapar örtrika källdrag med ymniga mosstäcken. Brinken har troligen tidigare varit öppna slättermarker. Idag är den till största delen lövskogsbevuxen med vissa öppna områden där älggräs och svalört dominerar. Längs ån dominerar grov klibbal och även en hel del grov alm vid vägen. Även i slutningens utströmningskärr dominerar klibbal. Många andra trädslag växer här som björk, hassel, sälg, asp, lönn, hägg och ask. Det finns gott om grövre död ved i form av torrakor, lågor och högstubbar med frösketicka och tegelticka. Rikligt med grövre död ved ger bra förutsättningar för håll-häckande fåglar och vedlevande insekter. Området beskrivs som klass 3, höga naturvärden



94r-s

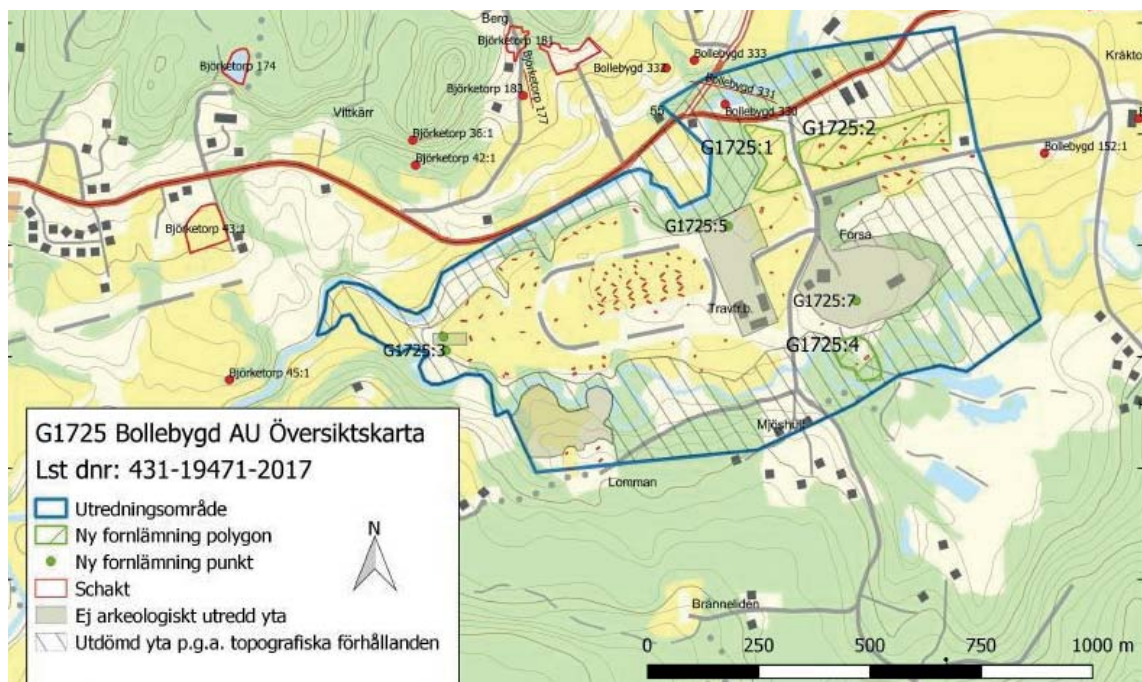


94t Forsa

Inför den fortsatta planeringen

Dispensansökan kommer att behöva lämnas in till Länsstyrelsen med anledning av den allé som omfattas av biotopskydd och kommunen planerar att göra detta efter samrådet för detaljplanen. Utgångspunkten är att integrera träd i ny gatusektion och då innebär det åtgärder inom 15 gånger stamdiametern, vilket kräver dispens. En miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram efter samrådskedet och ska utreda påverkan på biotopskydd. Miljökonsekvensbeskrivningen ska också utreda detaljplanens påverkan på de riksintressen som finns i området. Likaså förekomsten av rödlistade arter samt påverkan på naturvärden, enligt kommunens naturvårdsplan.

Fornlämningar och kulturminnen



(Bild: Arkeologisk utredning)

Arkeologisk utredning

Länsstyrelsen beslutade 2017-09-18 om arkeologisk utredning inom rubricerad fastighet. Tre förmodade fornlämningar G1725:5, G1725:6 och G1725:7, kunde inte utredningsgrävas och behöver undersökas ytterligare om en exploatering blir aktuell.

Länsstyrelsen bedömer att lämningarna ska betraktas som fornlämningar. För dessa fornlämningar

gäller kulturmiljölagens bestämmelser. Den planerade exploateringsytan kan därför innebära ingrepp i fornlämning och kräver således Länsstyrelsens tillstånd enligt kulturmiljölagens 2 kap 12 §. Det ska poängteras att fornlämningarna inte har avgränsats, och att det till fornlämningarna hör ett skyddsområde i form av ett fornlämningsområde, 2 kap. 2 § KML. Detta område har samma lagskydd som fornlämningen.

Resultat

Utredningen resulterade i registreringen av fyra nya fornlämningar G1725:1–4 samt tre ej utredda platser där det i det historiska kart- och arkivmaterialet finns uppgifter om arkeologiskt intressanta lokaler G1725:5–7. Rio Göteborg bedömer att lämningarna G1725:1–2 och 4 bör undersökas vidare om exploateringsplanerna kvarstår. Rio Göteborg bedömer vidare att lämningarna G1725: 5–7 bör utredas om markingrepp blir aktuellt i framtiden.

Inför den fortsatta planeringen

Den arkeologiska utredningen har resulterat i en övergripande kartläggning av fornlämningar i området. Den geografiska avgränsningen för respektive fornlämning är inte klarlagd för fornlämningarna. Efter samrådsskedet ska därför kommunen utreda fornlämningarna ytterligare. Kommunen ska också då ta kontakt med Länsstyrelsen för att klarlägga förutsättningarna för att bevara fornlämningarna i lämplig miljö, alternativt klarlägga villkoren för ett eventuellt ingrepp i de av kulturmiljölagens skyddade delar av området.

De utredda fornlämningarna

Nedan följer en kort beskrivning om respektive fornlämning. Läs mer i den arkeologiska utredningen.

G1725:1 Boplats, Skadestatus: Välbevarad

Området bör undersökas vidare arkeologiskt innan arbetsföretaget äger rum.

G1725:2 Boplats, Skadestatus: Välbevarad

Vid en eventuell exploatering anser Rio Göteborg att området bör undersökas vidare arkeologiskt innan arbetsföretaget äger rum.

G1725:3 Boplats, Skadestatus: välbevarad

Rio Göteborg bedömer att den bör anses som undersökt och borttagen i samband med utredningen.

G1725:4 Tegelinindustri, Skadestatus: skadad

På en storskifteskarta över Säteriet Forsa nr-1-3 från år 1811 visas tegelbruket som utgörs av tre hus. I samband med utredningen lades två schakt inom området, som i modern tid täckts över med fyllnadsmassor i syfte att tjäna som avställningsplats. I S2031 framkom resterna av en grundmur (A2033) till en av byggnaderna. I västra delen av schaktet påträffades ett stolphål 0,5 meter i diameter. I det andra schaktet (S2034) påträffades inget av antikvariskt intresse. Vid en eventuell exploatering anser Rio Göteborg att området bör undersökas vidare arkeologiskt innan arbetsföretaget äger rum.

G1725:5 Husgrund, Skadestatus: uppgift saknas

Ytan utreddes inte efter samråd med Länsstyrelsen, då objektet låg inom ett område som ej berörs av kommande exploateringar inom den nya detaljplanen.

G1725:5 markerar Forsa Säteris mangårdsbyggnad som stod på platsen fram till 18 oktober 1930, då den totalförstördes i en brand. Namnet Forsa omnämns första gången under tidigt 1400-tal, då sätesgården uppförs av väpnaren Peder Sparre. Under 1600-talet ägs gården av ätten Silfverhielm, för att under 1700-talet övergå till ätten von Mentzer ägo genom giftermål. Gården finns kvar i ätten von Mentzers ägo fram till 1897. Området där den gamla mangårdsbyggnaden stod ingår inte som tilltänt exploateringsområde i den aktuella detaljplanen. Därför utfördes, efter samråd med länsstyrelsen, inga markingrepp inom området.

Med grund i det historiska kart- och arkivmaterialet, anser Rio Göteborg att en kompletterande arkeologisk utredning bör utföras i samband med en eventuell exploatering inom området.

G1727:6 Torp, Skadestatus: uppgift saknas

På en storskifteskarta över Säteriet Forsa nr-1-3 från år 1811 visas torpet Näset som totalt utgörs av tre byggnader, samt 7,14 tunnland av åker- och ängsmark. Torplämningen är övertäckt av en 4–6 meter hög vall av bärlager till en väg, hörande till Forsa säteris travbana. Vid utredningen upptogs två schakt intill banvallen för att fastställa lämningens närvaro och eventuella status, men inget av antikvariskt intresse påträffades i schakten. Utifrån det rektifierade kartmaterialet, tycks emellertid lämningen vara lokaliserad något längre söder ut, under den befintliga banvallen. Den antikvariska bedömningen baseras på torpets närvaro på storskifteskartan och inägoavmätningen över området, som upprättades 1811 samt informationen i den till kartorna medföljande beskrivningen.

Vid en eventuell exploatering anser Rio Göteborg att området bör utredas vidare arkeologiskt innan arbetsföretaget äger rum.

G1725:7 Husgrund, Skadestatus: uppgift saknas

Ytan kunde inte utredas vid utredningstillfället då att fastighetsägaren motsatte sig de arkeologiska ingreppen på deras mark. Motiveringen att ytan inte berörs av kommande exploateringar. Länsstyrelsen underrättades.

Dock anser Rio Göteborg att det historiska kartmaterialet legitimerar vidare arkeologisk utredning, om en eventuell exploatering planeras inom ytan.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram för detaljplanen, av Structor 2017-01-20. Utredningen omfattar en stabilitetsutredning inför detaljplan avseende planerad exploatering.

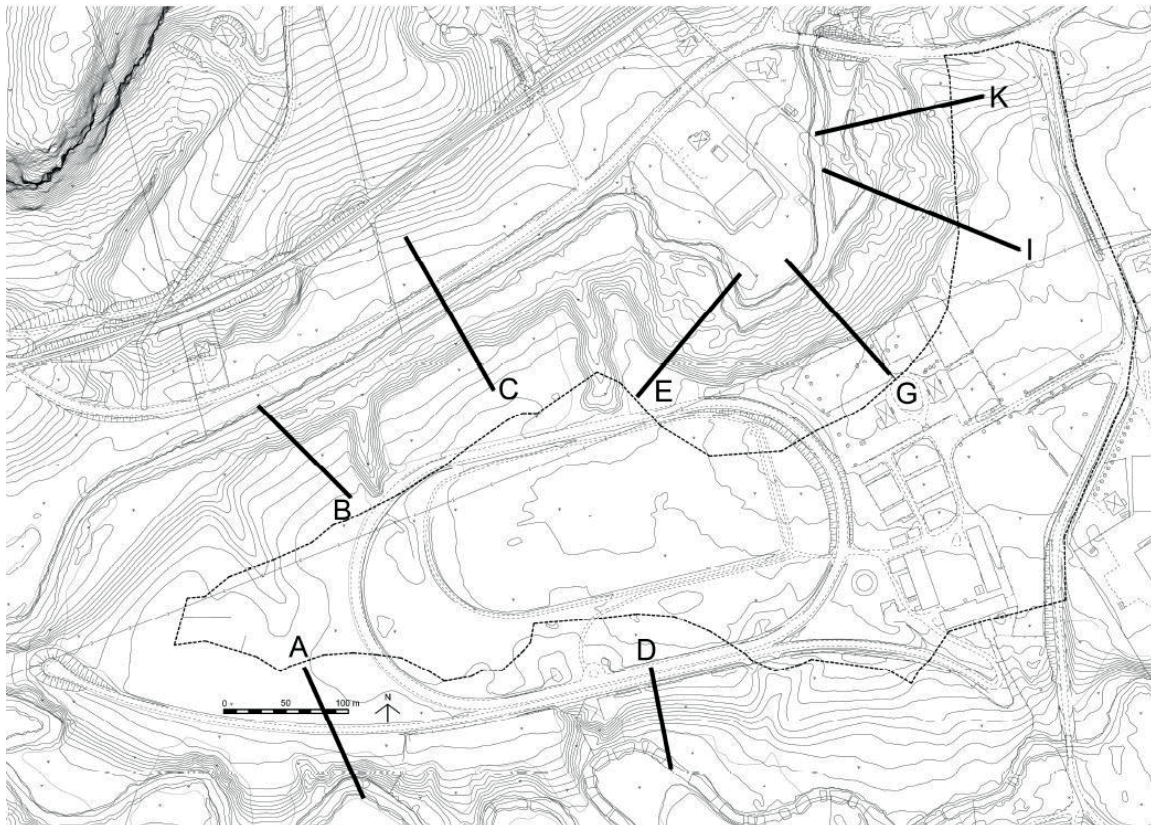
Resultat

Stabiliteten har kontrollerats i sammanlagt åtta sektioner jämt fördelade över utredningsområdet. Resultaten från utförda beräkningar visar att stabiliteten inte är tillfredsställande för planerad exploatering med hänsyn till aktuell utredningsnivå. Störst avvikelse vald säkerhetsnivå erhålls i sektioner G och I belägna i den nordöstra delen av området. De flesta glidytor når inte fram till planområdet. Dock kan bakåtgripande skred som påverkar planområdet inte uteslutas utifrån uppmätt sensitivitetsskvot i leran.

Efter utförd detaljerad stabilitetsutredning kan konstateras att säkerheten mot skred inte kan anses tillfredsställande för planerad exploatering. Geotekniska åtgärder och/eller ytterligare utredning kommer att krävas. Rekommendationen är att komplettera den geotekniska undersökningen och utredningen till fördjupad utredningsnivå.

Inför den fortsatta planeringen

Eftersom resultaten från utförd undersökning samt beräkningsanalys inte medger genomförande av planerad exploatering med hänsyn till stabilitetsförhållandena behöver aktuellt område utredas ytterligare. Kommunen kommer att utreda området ytterligare efter samrådsskedet.



Stabiliteten har kontrollerats i åtta sektioner (Bild: geoteknisk utredning)

Föreslagna åtgärder är en fördjupad utredning med fler prover, mätningar och lodning.

Förstärkningsmetoder

Om det efter kompletterande undersökning och utredning finns delområden där stabiliteten fortfarande inte kan anses tillfredsställande måste förstärkningsåtgärder utföras.

De åtgärder som kan vara aktuella är avlastningsschakt invid släntkrön, tryckbank eventuellt kombinerat med omgrävning av vattendrag samt kalkcementpelarförstärkning.

Grundläggning

På grund av de övre lerlagrens relativt höga överkonsolidering ($OCR > 6-9$) bedöms villor och mindre byggnader kunna grundläggas med platta på mark utan att besvärande differenssättningar uppstår. Tyngre byggnader såsom flerbostadshus behöver grundläggas på pålar. Huruvida pålarna behöver slås till fast botten eller ej beror på antal våningar, grundläggningsnivå samt om byggnaderna förses med källare eller ej.

Strandskyddsområdet innebär att den enklaste åtgärdsmetoden, avlastningsschakt, kräver dispensansökan. Åtgärd med kalkcementpelarinstallation alternativt att minska planområdet innebär stora kostnader och/eller en betydligt mindre yta för exploatering.

Övrigt

Närmast under det täckande vegetationsjordlagret har det i flertalet provtagningspunkter påträffats silt. Denna jord är flytbenägen vid vattenmättnad vilket är viktigt att beakta vid schakt för grundläggning av byggnader, gator och ledningar.

Inom delar av området förekommer sand på mellan 0,5 och 2 m djup under markytan.

Beroende på områdets höjdsättning samt hur avvattningen utformas finns möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten genom anläggande av infiltrationsmagasin i anslutning till sanden.

Radon

Planområdet är lokaliserat inom lågriskområde 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.

6. Vatten

Strandskydd

Bakgrund

Syftet med strandskyddet är att säkerställa att allmänheten har tillgång till strandområden genom allemansrätten samt att växt- och djurliv på land och i vatten har goda livsvillkor. Byggnation eller förändringar får därför inte genomföras inom 100 meter från strandlinjen. Kommunen kan, efter prövning i detaljplan, upphäva strandskyddet helt eller delvis inom ett detaljplaneområde om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan förutsätts att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § Miljöbalken. Som särskilda skäl får man beakta endast om det område som upphävandet avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget allmänt intresse.

Dispens får bara medges om det är förenligt med strandskyddets syften.

Naturvårdsverket definierar punkt 5, angeläget allmänt intresse, enligt följande:

Till exempel åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling, olika typer av infrastrukturplaneringar, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av friluft-, naturvårds-, miljövårds- eller kulturhistoriska intressen. För att det ska vara ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. Om intresset kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet ska dispens inte medges.

Aktuellt förslag och tätortsutveckling i Bollebygd

Västra Forsa utgör första etappen i en större tätortsutveckling. I utvecklingsplanen för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner från 2014 redovisas ett nytt stationsnära område i Bollebygd, mellan Bollebygd och Rävlanda. Utvecklingsplanen är ett samarbete mellan kommunerna Bollebygd, Härryda och Mark (BoHäM). Planen antogs av Bollebygds kommunfullmäktige i september 2014. Fokus vilar framförallt på visionen om förbättrade regionala kopplingar. Aktuell detaljplan pekas som område för främst bostäder men även centrumverksamheter. Ny järnvägssträckning och framtida stationsläge med tillhörande centrum pekas ut öster om Forsavägen, intill aktuell detaljplan. Mer bebyggelse pekas även ut väster om aktuellt planområde (inom Härryda kommun).

Aktuell detaljplan uppfyller de kommunala målsättningarna och överensstämmer med aktualitets-

förklaringen av Bollebygds översiktsplan. Detaljplanens läge intill framtida stationsläge och centrum bedöms ge långsiktiga fördelar för samhället och utgör ett angeläget allmänt intresse för Bollebygds invånare. Aktuell detaljplan och kommande etapp bidrar även till regionens bostadsförsörjning med goda förbindelser till Göteborg, Borås och Landvetter med dess arbetsmöjligheter.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen har bedömts vara av sådant intresse för kommunens tätortsutveckling att strandskyddet inom området kan upphävas med hänvisning till Miljöbalkens 7 kapitlet 18 c – 18 d §§ särskilda skäl 5, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Strandskyddet föreslås upphävas i de delar av planen som kommer att utgöra kvartersmark för bostäder och skola samt allmän plats för gatumark. Bostäder, förskola och en ändamålsenlig kollektivtrafikförsörjning bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse. Utöver detta visar även detaljplanens VA- och dagvattenutredning att det blir nödvändigt med pumpstationer om spillvatten ska avledas enligt självfallsprincipen. Utredningen föreslår två pumpstationer för att undgå djupa schakt och placeringen av dessa föreslås inom strandskyddat område. I VA- och dagvattenutredningen föreslås även dagvattendammar inom strandskyddat område, inom område för allmän naturmark.

Strandskyddet föreslås också upphävas för den del av detaljplanen som föreslår teknisk anläggning, med hänvisning till Miljöbalkens 7 kapitlet 18 c – 18 d §§ särskilda skäl 2, som innebär att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Mellan den tekniska anläggningen och Nolån sträcker sig Rävlandavägen, som är en statlig väg mellan Bollebygd och Rävlanda.

I dagsläget har området redan tagits i anspråk av privat travbaneanläggning, och saknar genomfartsgata eller andra kopplingar för allmänheten. På så sätt bidrar aktuell detaljplan med bostäder, gata, natur- och parkområden till att öka allmänhetens tillgång till strandområdet.

Kvartersmark för bostäder anpassas dock till stor del efter strandskyddsgränsen där endast några byggrätter inkräktar på strandskyddsområde, se karta nedan.



Strandskyddsgräns markerat med rosa linje (Bild: AL Studio)

En ny förskola planeras i de äldre bevarade trähusen. För att inrymma de 6 avdelningar som uppskattas behövas behöver en ny byggnad uppföras. Denna byggnad föreslås placeras på ett sätt som symboliserar den gamla mangårdsbyggnaden som fanns på Forsa Gård. Föreslagen byggrätt för förskolan inkräktar till viss del innanför strandskyddsgränsen men bedöms inte vara av sådan omfattning att det hindrar strandskyddets syfte. Den hindrar inte allmänhetens tillgänglighet till strandzonen. Marken för förskolegården är redan ianspråktagen som inhägnad hagmark. Detaljplanen syftar till att bevara hagmarkens karaktär inom förskolegården, för att bidra till goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Förskolegården är därför tänkt att regleras genom prickad mark, för att minimera ny byggrätt. Förskolegården är även tänkt att regleras med högsta andel hårdgjord yta, för att bidra till att bevara den gröna och öppna karaktären som finns idag.

Detaljplanens huvudgata genom området sträcker sig inom strandskyddat område och en bro som förbinder området med Rävlandavägen föreslås också inom strandskyddat område. En bro som förbinder Forsavägen med Rävlandavägen genom ny detaljplan behövs för att skapa en ändamålsenlig och långsiktig kollektivtrafik. En sådan förbindelse möjliggör hållbara resor och god tillgänglighet, vilket bidrar till områdets tätortsutveckling. Sådan kollektivtrafikförbindelse följer också intentionen med utvecklingsplanen för Bollebygd-Rävlanda. Då aktuell detaljplan omgärdas av strandskyddat vattendrag finns inte möjligheten att anlägga en förbindelse utanför strandskyddat område.

För att minimera inverkan på strandskyddets syften har föreslagen bebyggelsen anpassats till platsen. Bebyggelsen följer till största del strandskyddsgränsen och allmänna parkstråk följer de topografiska variationerna. Parkstråken i nord-sydlig riktning stärker områdets gröna karaktär och allmänhetens tillgång till åarna. För att bevara strandzonens ekologiska funktion planläggs ytan närmast Nolåns och Söråns strandkant som allmän naturmark. Detta möjliggör fri passage för allmänheten mellan strandlinjen och byggnaderna. I ett senare skede under arbetet med detaljplanen ska det utredas om en gångstig längs med åarna, runt den nya bebyggelsen, kan anordnas. En sådan gångstig föreslås i gestaltungsprogrammet. Denna gångstig är tänkt att utformas inom allmän naturmark och syftar till att öka allmänhetens tillgänglighet.

Vattenverksamhet

Den bro som föreslås ansluta planområdet till Rävlandavägen kan utgöra en så kallad vattenverksamhet. Vilka åtgärder som utgör vattenverksamhet regleras i MB 11 kap. 3 §, där punkt 1 anger att en vattenverksamhet är att uppföra, ändra, laga eller riva ut en anläggning i ett vattenområde. Detta kan till exempel vara att anlägga/ta bort brygga, pir, damm, vägtrumma och bro/bropelare, dra kabel- och ledning, lägga rör eller kulvertera.

Brons utformning och omfattning är inte utredd inför samråd. Därför är det i detta läge osäkert om bron endast kommer sträcka sig över vattenområde eller om det kommer att krävas brostöd eller annan konstruktion inom vattenområde.

För vattenverksamhet krävs generellt tillstånd från mark- och miljödomstolen. Förutom den tekniska beskrivningen av vattenverksamheten ska en fullständig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) finnas med liksom en beskrivning av hur man begränsar negativ miljöpåverkan och för framtiden övervakar och kontrollerar den sökta vattenverksamheten.

Inför den fortsatta planeringen

Upphävande av strandskydd prövas i samrådsförslaget för detaljplanen. Påverkan på strandskyddet ska utredas vidare i miljökonsekvensbeskrivningen som ska tas fram efter samrådsskedet. Denna miljökonsekvensbeskrivning ska också användas som underlag för ansökan om tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken, om bron utformning och konstruktion visar sig utgöra vattenverksamhet. Miljökonsekvensbeskrivningen ska identifiera och bedöma de direkta och indirekta effekter som den planerade vattenverksamheten kan medföra på landskapsbild, natur- och vattenmiljöer samt påverkan under byggtiden på ovan nämnda intressen.

Översvämningsrisk

En översvämningsutredning har tagits fram av Sweco 2018-05-29, för Bollebygd vid Nolån och Sörån. Nedan visas kartbilder från utredningen som visar utbredning och maximalt djup vid översvämnung från skyfall och vattendrag, för både Nolån och Sörån runt planområdet. Utredningen baseras på både 100- och 200 års regn. Bilderna visar att vid större skyfall och är det främst ytan närmst åarna påverkas och inte planerad bebyggelse.



Utbredning (Bild: Skyfallsutredning)



Maximalt djup (Bild: Skyfallsutredning)

Miljö kvalitetsnormer

Inom område för detaljplanen sträcker sig Sörån och Nolån som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten.

Kemisk status Nolån och Sörån

Sörån och Nolån uppnådde år 2013 inte god kemisk status med avseende på kvicksilver och bromerad difenyleter.

Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för kvicksilver (hg), i enlighet med bilaga 6 i Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19) och statusklassificering och miljö kvalitetsnormer avseende ytvattenstatus. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Den största påverkan

av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerat skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk.

Inför den fortsatta planeringen

Problemet bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver (december 2015) får dock inte öka.

Ekologisk status Nolån

Den ekologiska statusen för Nolån är måttlig. Målet är att uppnå god ekologisk status 2021. Vattenförekomsten har fått tidsundantag till 2021. Vattendraget är påverkat av både försurning och hydromorfologiska förändringar/vandringshinder/barriärer. Försurningen motverkas genom kalkningsinsatser och statusen för bottenfaunan tyder på att kalkningen fungerar. Att fisken ändå visar måttlig status kan bero på att fiskbestånden inte återhämtat sig från försurningen men kanske mera troligt på hydromorfologin. Fiskar och andra djur kan inte vandra naturligt i vattensystemet. I vattenförekomsten finns två vandringshinder som människa byggt. Stora delar av strandzonen har dessutom förvunnit eftersom den har bebyggelse och vägar.

Ekologisk status Sörån

Den ekologiska statusen för Sörån visar god status. Men hydromorfologin klassas om otillfredsställande då stora delar av strandzonen har försvunnit eftersom den har vägar och bebyggelse.

Inför den fortsatta planeringen

En miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram efter samrådsskedet och där ska påverkan på miljökvalitetsnormer utredas. Både Nolån och Sörån har, som ovan nämnts, otillfredsställande hydromorfologi, vilket i fallet för Nolån även påverkar den ekologiska statusen. Detaljplanen möjliggör för ekologiskt funktionella strandzoner inom allmän plats för natur och vatten, vilket innebär förenklat att man skapar en zon innefattande strandzonen samt det fastmarksområde som direkt påverkar ytvattnet. Inom zonen gynnas etablering av en naturlig vegetation och närmast vattnet bör träd och buskar dominera (med undantag för betesmarker). Storleken på zonen bör minst omfatta 15 meter men också anpassas till den omgivande marken (tex lutning) samt att den bör vara bredare (20 - 30 m) vid vatten med höga naturvärden. Till exempel bör raviner och branter generellt ha en ekologiskt funktionell kantzon. De 10 m som ligger närmast vattnet ska dock vara orörd.

7. Sociala perspektiv

En socialkonsekvens- och barnkonsekvensanalys har tagits fram inom arbetet med detaljplanen. Nedan följer en sammanfattning av inventering, åtgärder och konsekvenser.

Sammanhållen stad

Planområdet utgör idag en ridsportsanläggning, utanför Bollebygd centrum. Inom området samt mellan planområdet och nuvarande Bollebygd centrum saknas gång- och cykelbanor, belysning och offentlig service.

Inom planområdet planeras gång- och cykelbanor samt belysning. Ett nytt framtida centrum och resecentrum planeras intill aktuellt planområde, inom etapp 2. Barriäreffekt kan komma att skapas mellan Västra Forsa och Bollebygd centrum.

Samspel, lek och lärande

Nolån och Sörån samt dalgången i övrigt erbjuder en potential till användbara platser, för stråk, möten och lek.

Ny detaljplan ska tillgängliggöra naturen för allmänheten, genom en landskapspromenad längs åarna inom allmän plats. Inom bebyggelseområdet planeras dock inte för några större lek-, idrotts- eller rekreatiomsområden. Detta kan leda till en brist på sådana mötesplatser, inte minst för barn och unga,

inom området. Utbyggnad av etapp 2 i Forsa kommer ha stor betydelse för framtida stråk och mötesplatser, mellan aktuellt planområde och Bollebygd centrum.

Vardagsliv

Ridsportsanläggningen och dalgångens öppna karaktär skapar en överblickbarhet. Det saknas mataffär, skola eller cykelbanor.

Flerbostadshus planeras längs Forsavägen vilka föreslås möjliggöra för mindre centrumverksamheter. Förskola planeras inom detaljplanen, centralt inom ny bebyggelse. Områdets gröna karaktär föreslås bevaras genom gröna kopplingar och trädplantering i gata. Ett huvudstråk genom området möjliggör för kollektivtrafik, med två stopp inom området.

Identitet

Ridsportsanläggningen utgör identiteten för området i nuläget. Nolån, Sörån och dalgången skapar en karaktär till platsen genom ett grönt och öppet landskap. Tillgängligheten till dessa platser behöver öka. Stadsdelen präglas av gles bebyggelse utanför Bollebygds tätort och med företagsverksamheter. Travbanans form bevaras i nya bebyggelsens gatustruktur, i minskad skala. Ny bebyggelse planeras tätt och småskaligt. Stråk och platser inom allmän plats ut till Nolån och Sörån får därför stor betydelse för både boende och andra besökare. Detaljplan utgör etapp 1 och kommer delvis ändra karaktären i området. En mer sammanhållen karaktär och identitet förväntas skapas med nytt stationscentrum i samband med etapp 2.

Hälsa och säkerhet

I dagsläget utgör området en ridsportsanläggning och har få vägar. Det saknas belysning och gång- och cykelbanor från området till andra målpunkter. Det är få höjdskillnader.

Stor del av ny bebyggelse planeras som enbostadshus, vilka då har egen tomt och möjlighet till utevistelse. Små tomter och hög exploateringsgrad gör att allmänna gröna platser blir viktiga. En lekplats behöver planeras inom området. Inom området planeras för separation mellan körbana och gång- och cykelbanor. En förskola med 6 avdelningar planeras centralt i området, med utgångspunkt i 30m²/barn. Förskolegården inkräktar på strandskyddet. Eventuellt behöver förskolegården minskas. Risk finns för barriärer, främst för barn, att röra sig mellan aktuellt område och andra målpunkter i Bollebygd.

8. Störningar på platsen

Risk

Planområdet ligger längre än 150 meter från väg eller järnväg med transporter för farligt gods.

Buller

Aktuellt planområde befinner sig ca 800 m ifrån riksväg 40/27 och bedöms inte påverkas av trafikbuller som uppnår riktvärden. För att undvika risk för buller inom aktuellt planområde bör gatustrukturen utformas på ett sätt som hindrar höga hastigheter.

Buller höghastighetsbanan

Intill planområdet sträcker sig en korridor för planerad järnväg, inom riksintresse för kommunikation. Läs mer under rubriken ”Riksintresse”.

Inför den fortsatta planeringen

I det fortsatta arbetet ska bullerpåverkan på bostäder från järnvägen undersökas. Förutsättningarna för sådan utredning bedöms tydligare i ett senare skede för detaljplanen, inför granskning, då planeringen för en ny järnväg kommit längre.

Räddningstjänst

Bollebygds kommun ingår i Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF) som är ett kommunalförbund som organiserar och driver räddningstjänsten i sex kommuner: Bollebygd, Borås, Mark,

Svenljunga, Tranemo och Ulricehamn.

SÄRF har 24 brandstationer strategiskt belägna i de olika kommunerna. I Bollebygds kommun finns en deltidskår i Bollebygd och ett räddningsvårn i Töllsjö. I Borås och Marks kommuner finns heltidskåre och i övriga kommuner finns deltidskåre och räddningsvårn.

Insatstid

Enligt Räddningstjänstens insatskartor ligger aktuellt område inom en insatstid för Räddningstjänsten på 0-10 min, vilket gäller både orterna Bollebygd och Rävlanda. Insatstiden för rökdykargrupp är något längre.

Brandpost

I VA- och dagvattenutredningen för detaljplanen har man sett att för att förse området med erforderligt vattentryck och flöde behöver förstärkningar i befintligt ledningsnät för vatten göras. Alternativt anordnas en tryckstegringsstation för området. Det kan även bli aktuellt att anordna lokal tryckstegring för höga flerbostadshus. Vattenbehovet för brandsläckning innebär att om flerbostadshus byggs 4 våningar eller högre kommer kapacitetsbehovet avseende brandposter innebära att ett flöde på minst 20 l/s behövs där dessa bostäder byggs. En framtida dialog med räddningstjänsten bör skapas inför projektering av brandvattenlösning.

9. Planbestämmelser

Allmän plats

Inom allmän plats är kommunen huvudman och därmed ansvarig för drift och underhåll. Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Inom aktuell detaljplan anges gata, natur, park och vattenområde inom allmän plats. Användningen natur används för att reglera naturmark som till exempel grön- och skogsområden. Användningen park används för att reglera grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel.

Kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmark.

Inom aktuell detaljplan anges kvartersmark för bostäder i form av småhus och i form av flerbostadshus. Plankartan innehåller också kvartersmark för skola, teknisk anläggning och centrumverksamhet. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Den tekniska anläggningen möjliggör för både transformatorstation och återvinningsstation.

Egenskap för allmän plats

Inom allmän plats planläggs plats för bro och lekplats. Den biotopsskyddade allén skyddas också genom planbestämmelse som anger att den ska bevaras alternativt ersättas.

Utnyttjandegrad

Utnyttjandegraden inom kvartersmarken begränsas genom högsta tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad, som varierar mellan småhus och flerbostadshus.

Markens anordnande

En mark- och vegetationsbestämmelse i aktuell plankarta anger att förgårdsmark vid infarten till området ska utformas som torgmiljö med ytor för rekreation och servering. Hårdgjorda ytor ska utformas med markstensbeläggning. Staket får ej uppföras i gräns mot allmän plats. Syftet är att platsen ska skapa möjlighet för möte och vistelse, tillsammans med centrumverksamheter i entréplan.

Ytterligare en mark- och vegetationsbestämmelse finns i plankartan, som anger att minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för dagvatten. Vegetationsklädda tak och genomsläpplig markbeläggning räknas inte som hårdgjord yta.

Begränsningar av markens bebyggande

Mark som inte får bebyggas markeras genom prickad yta i plankartan. Inom prickad mark finns möjlighet att söka bygglov för attefallshus och friggebod.

En gemensamhetsanläggning för gemensamt parkeringsgarage möjliggörs för kvarteren med flerbo-stadshus längs med Forsavägen.

Placering utformning utförande

Ny bebyggelse begränsas i höjd genom en högsta nockhöjd och högsta byggnadshöjd, i meter. Bebyggelsen begränsas också genom antalet tillåtna våningar. Vind får inredas. Plankartan anger även reglering för takkupor.

Område för kvartersmark med centrumverksamhet i entréplan regleras genom att bottenvåningar ska underkant överliggande bjälklag vara minst 3,5 m över omgivande mark.

Byggnader som vetter mot gata längs med huvudstråket ska placeras högst 3 m från lokalgata och att entréer ska placeras mot gata.

Administrativa bestämmelser

Varje detaljplan ska ha en administrativ bestämmelse om genomförandetid. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Genomförandetiden för aktuell detaljplan är 10 år.

10. Övergripande beslut

Översiktlig planering

Gällande översiktsplan är från 2002. I mark- och vattenanvändningskartan anges aktuellt planområde som jordbruksområde och reservat. I aktualitetsförklaringen från 2017-01-01 anges nya, aktuella mål för den översiktliga planeringen i Bollebygd:

- Förtätning och omvandling inom samt nyexploatering i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse (Bollebygd, Olsfors, Hultafors, Töllsjö)
- Byggnation i stråk där kollektivtrafiken finns eller kan byggas ut
- Utveckling av området vid Kråketorp för ett resecentrum vid Götalandsbanan och därtill stödjande verksamheter och bostadsområden samt utbyggnad av Bollebygds tätort i denna riktning.
- Utveckling av verksamhetsområden från Grönkullen till kommungränsen mot Borås, (längs med riksväg 40 och länsväg 1757 samt i området däremellan)
- Utveckling, förädling och tillgängliggörande av nära natur- och fritidsområden

Aktuell detaljplan strider mot gällande översiktsplanens men följer aktualitetsförklaringens intentioner då planen är bostadsområde i en del av den tilltänkta utbyggnaden av Bollebygds tätort kring nytt resecentrum (punkt nr 3). Detaljplanens syfte lyfter vikten av att tillgängliggöra naturområden för att verka för översiktsplanens intentioner. En viktig del i detaljplanens genomförande är att planera för utbyggnad av kollektivtrafik till området.

Miljömål

Av de 16 nationella miljömålen bedöms begränsad klimatpåverkan, levande sjöar och vattendrag och god bebyggd miljö vara de mest relevanta. På övriga miljömål bedöms planen ha ingen eller mycket

begränsad påverkan.

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

Begränsad klimatpåverkan

Aktuell detaljplan är inom ianspråktagen mark för travverksamhet. Området kommer i samband med bebyggelsen till stora delar hårdgöras och trafikerar i större utsträckning än idag. Markytor för vägar och parkeringar ökar risken för föroreningar i vattendragen. Därför blir det viktigt inom detaljplanen att genomföra fördröjning av dagvatten. Aktuell detaljplan utgör en etapp i kommunens plan för nytt resecentrum med tillhörande stödjande verksamheter, så som bostäder. Nytt stationsläge och goda framtida förbindelser med Borås och Göteborg skapar bra förutsättningar för aktuell detaljplan att medverka för stationsnära boende nära naturen. Stor del av detaljplanen regleras som allmän platsmark för natur och vatten, då åarna omfattas av strandskydd. Inom område för allmän plats kan ett promenadstråk anläggas för att öka allmänhetens tillgänglighet till dessa grönområden. Sammantaget bidrar detaljplanen till ett framtida boende med goda kollektivtrafikförbindelser och allmänhetens vistelse i naturen.

Levande sjöar och vattendrag

Inom detaljplanen sträcker sig Nolån och Sörån som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Enligt VISS finns brister i de båda åarnas hydromorfologi, vilket påverkar den ekologiska statusen. Hydromorfologin klassas om otillfredsställande då stora delar av strandzonen har försvunnit eftersom den har vägar och bebyggelse. Detta gäller inte endast inom aktuell detaljplan. För att verka för levande sjöar och vattendrag skall detaljplanen bidra till ekologiskt hållbara vattendrag och variationsrika livsmiljöer för växter och djur. Därför möjliggörs ekologisk funktionella strandzoner inom allmän plats för natur och vatten, vilket förenklat innebär att man skapar en zon innefattande strandzonen samt det fastmarksområde som direkt påverkar ytvattnet. Inom zonen gynnas etablering av en naturlig vegetation och närmast vattnet bör träd och buskar dominera (med undantag för betesmarker).

God bebyggd miljö:

Föreslagen bebyggelse består till ytan sett mestadels av småhus, där utgångspunkten är små tomtstorlekar och radhus samt kedjehus. Detta bidrar till natur- och stationsnära boende som med begränsad utbredning. Det område som angränsar till nästa etapp, och kommande resecentrum föreslås istället flerbostadshus och centrumverksamheter i entréplan. Parkering planeras i gemensamt garage i entréplan, medan centrumverksamheter vänder sig mot omgivande gatumark. Detta bidrar till effektiv markutnyttjande och möjlighet till mindre verksamheter lokalt i området. Genom området sträcker sig allmänna parkområden som möjliggör stråk för allmänheten och en hållbar dagvattenhantering.

Bostadsförsörjningsprogram

Bollebygds bostadsförsörjningsprogram anger följande riktlinjer.

- Bostadsbyggandet ska ske genom förtätning och omvandling inom eller i anslutning till kommunens tätorter.
- Nya bostäder ska byggas i närhet till kollektivtrafik och service.
- Tillkommande bostäder ska vara av varierande boende-, storlek- och upplåtelseform.

Aktuell detaljplan är i dagsläget beläget drygt 2 km från Bollebygd centrum men ska ses som en del i en större utbyggnad av Bollebygd med nytt resecentrum. Detaljplanen möjliggör för bostäder genom omvandling av ianspråktaget område för ridsportsanläggning. En viktig del i arbetet har varit att möjliggöra för en huvudgata genom området, för en effektiv kollektivtrafikförsörjning av området. Förskola och andra mindre centrumverksamheter kommer att tillåtas inom området. Tillkommande bebyggelse kommer utformas i flerbostadshus och enbostadshus i en tät struktur för effektiv markanvändning.

Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner, 2014

Utvecklingsplanen är ett samarbete mellan kommunerna Bollebygd, Härryda och Mark och är en del av BoHäM-samarbetet, som syftar till att gemensamt lösa frågor som går över kommungränserna. Planen antogs av Bollebygds kommunfullmäktige i september 2014. Fokus vilar framförallt på visionen om förbättrade regionala kopplingar.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Hushållning med mark- och vattenområden

Planen påverkar inte nationella intressen som pekas ut i MB kap. 3 och 4. Planområdet utgörs idag av en ridsportsanläggning. De natur- och kulturvärden som Nolån, Sörån och dalgång utgör är tänkt att bevaras inom allmän mark för vatten och natur. Tillgängligheten till dessa miljöer bedöms öka i samband med detaljplanen.

Vattendragen omfattas av miljö kvalitetsnormer och planens påverkan på dessa miljö kvalitetsnormer ska utredas i en miljökonsekvensbeskrivning, enligt 5 kap miljöbalken.

Riksintressen

Riksintresse för naturvård

Lygnern och Storåns dalgång

Lygnern är en oligotrof sprickdalssjö med en mycket hög biologisk funktion med sällsynta arter och en artrik fiskfauna. Lygnern och Storån samt i första hand åns biflöden utgör lek- och uppväxtområde för öring. Storåns dalgång är ett representativt exempel på en meandrande å med en mångfald erosions- och sedimentationsformer. Området har betydande skönhetsvärden och visar prov på landskapselement och processer av geovetenskaplig betydelse. Ädellövskogarna utmed Lygnern är omfattande och botaniskt rika. Även i Storåns dalgång finns stora arealer ädellövskog på leriga sediment. Det är dels fråga om slutna lundar där ask och alm är vanliga men här finns även trädbevuxna hagmarker med grova solitärträd, främst ek. Lundfloran och kryptogamfloran består bl. a. av en rad krävande arter.

Riksintresse för kommunikation

Götalandsbanan

Götalandsbanan är en framtida höghastighetsbana mellan Stockholm och Göteborg, via bland annat Norrköping, Linköping, Jönköping och Borås. I Bollebygd sträcker sig både ett framtida och ett planerat riksintresse för kommunikation. Riksintresse för kommunikation Götalandsbanan Mölnlycke-Borås är ett planerat riksintresse medan riksintresse för kommunikation Götalandsbanan Bollebygd-Borås är ett framtida riksintresse (se Trafikverkets begreppsdefinitioner i rutan nedan). Ett framtida riksintresse utgör inte ett riksintresse i juridisk mening och kommunen prövar aktuell detaljplan med utgångspunkt i att framtida järnväg sträcker sig inom det redan planerade riksintresset.

Den befintliga järnvägen Kust till kustbanan omfattas också av riksintresse för kommunikation men sträcker sig inte in i aktuellt planområde.

Begreppsförklaring Trafikverket

Befintliga kommunikationsanläggningar – Utgörs av de anläggningar som är färdigställda. Anläggningar som är under byggnation definieras som planerade åtgärder.

Planerade kommunikationsanläggningar – Åtgärder där det finns en beslutad utredning och därmed en vald korridor eller lokalisering av utbyggnaden. Det har ingen koppling till om åtgärden finns med i någon investeringsplan.

Framtida kommunikationsanläggningar – Inrymmer åtgärder som ligger tidigt i planeringsprocessen och där beslut om slutlig lokalisering saknas. Normalt finns dock genomförda idéstudier, förstudier eller liknande underlag som stöd för utpekandet. Tidshorizonten för dessa tänkbara framtida åtgärder sträcker sig fram till år 2040 och den långa tidshorizonten gör att det är svårt att precisera exakta markanspråk.

11. Konsekvenser

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.

Kommunen bedömer att planen kan medföra betydande miljöpåverkan, med hänsyn till miljö kvalitetsnormer för vatten, påverkan på nyckelbiotop, eventuella rödlistade arter, landskapsbild och jordbruksmark samt intrång i strandskyddet. Kommunen bedömer därför att en miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas för att klargöra förutsättningar, åtgärder och konsekvenser.

Inom detaljplanen sträcker sig vattendrag som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten, en allé som omfattas av biotopskydd, nyckelbiotop, strandskyddsområde, fornlämningar, riksintresse för Lygnerns och Storåns dalgång samt riksintresse för Götalandsbanan.

Efter utförd detaljerad stabilitetsutredning kan konstateras att säkerheten mot skred inte kan anses tillfredställande för planerad exploatering. Geotekniska åtgärder och/eller ytterligare utredning kommer att krävas.

Detaljplanen förändrar landskapsbilden i Nolåns dalgång. Området är idag ianspråktaget för travverksamhet och inom det fortsatta arbetet bör det utredas om planen anses påverka jordbruksmark av nationell betydelse.

12. Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande regler framgår av plankarta och planbestämmelserna. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande och beskriva hur genomförandet av planen ska ske.

Tidplan

Planen hanteras med utökat planförfarande.

Samråd 3:e kvartalet 2018

Granskning 3:e kvartalet 2024

Antagande 2:a kvartalet 2025

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

Huvudmannaskap

Bollebygds kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmänna platser (gata, gc-vägar, natur- och parkmark) inom området. Ansvaret för utförande av allmän plats regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och exploatör. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in privatägd allmänplatsmark om fastighetsägaren begär detta. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Rävlandavägen utgör statlig väg och anslutningar som krävs, både vid avfarten till Forsavägen och vid ny broanslutning längre västerut kräver vägplan hos Trafikverket. Forsavägen har en enskild väghållare idag. I samband med detaljplanen och planläggning av allmän gatemark har kommunen för avsikt att ta över Forsavägen inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark samt flytt av eventuella ledningar. Exploatören ansvarar för dagvattenhantering på kvartersmark, enligt samråd med kommunen och likvärdigt med detaljplanens dagvattenutredning.

Exploatören ska om det krävs i samband med exploateringen bekosta dispensansökan om de träd som är biotopskyddade inom allmän plats.

Exploatören ansvarar för anläggande av en återvinningsstation inom området.

Kommunen ansvarar för dagvattenhantering inom allmän plats.

Kommunen ska på exploatörens bekostnad genomföra dispensansökan om de biotopskyddade träd som finns inom planen.

Kommunen ansvarar också för att bygga lekplats, bro och cirkulationsplats som krävs för ett genomförande av planen. Detta förutsätter medfinansiering av exploatör. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal med exploatör.

Avtal

Innan kommunfullmäktige antar slutligt förslag till detaljplan ska ett exploateringsavtal ha tecknats mellan exploatör och Bollebygds kommun. I avtalet regleras aktuella frågor för projektet och avtalet kopplas till planhandlingarna för att få överensstämmelse med intentionerna i planbeskrivningen bland annat markförvärv, fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats och anläggningar utanför planområdet samt samordningsfrågor för utbyggnaden av planområdet. Avtalet ska innehålla kostnads- och genomförandeansvar, samt riktlinjer för genomförande av åtgärder. Innan planen antas ska också kommunen och Trafikverket också ha träffat ett genomförandeavtal för de åtgärder som krävs på omkringliggande statliga anläggningar. Avtalet bör reglera omfattningen på åtgärderna, tidplan samt en kostnadsfördelning.

Separata avtal kan bli aktuellt att teckna mellan exploatör och de ledningsägare vars ledningsnät ska byggas ut inom planområdet. Dessa avtal avser i så fall ansvarsfördelning och finansiering av de allmänna ledningsnäten.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Detaljplanen berör fastigheten Forsa 5:1 och Forsa 7:1 som båda är privatägda. Kartan nedan illustrerar att detaljplanen främst utgörs av Forsa 5:1 men att även Forsa 7:1 ingår då den utgör Forsavägen. Närliggande fastigheter Forsa1 :21, Forsa 7:2 och Forsa 7:8 ingår inte i detaljplanen.



Detaljplanen utgörs av fastighet Forsa 5:1 och Forsa 7:1 (Bild: AL Studio)

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av fastigheter för bostads- och skoländamål mm. På plankartan föreslagna fastighetsgränser kan utgöra underlag för fastighetsbildning. I syfte att vara flexibel och inte reglera mer än nödvändigt tillåter detaljplanen inom flera kvarter olika bostadstyper (flerbostadshus, rad/par/och kedjehus och friliggande villor). Illustrationskartans redovisade fastighetsgränser bygger på en samrådsskiss och ska inte motverka flexibiliteten eller önskemål om olika upplåtelseformer (bostadsrätt, hyresrätt eller äganderätt). Kommunen ansöker om och exploatören bekostar avstyckning och fastighetsbildning.

Gemensambetsanläggning

Gemensambetsanläggning kan bildas på kvarterersmark för parkering, gångvägar, grönytor, va-ledningar, brevlådesamlingar mm. Vid behov kommer gemensambetsläggningar att förvaltas av samfällighetsföreningar.

Ledningsrätt

Vattenfall har en 40 kv luftledning som sträcker sig genom området. Denna bör markförläggas eller flyttas vilket exploatören bekostar. Kommunen har begärt att Vattenfall ska göra en utredning och avtal ska träffas mellan Vattenfall och exploatör.

Ekonomiska frågor

Exploatör får kostnader för åtgärder inom allmän plats. Inom allmän plats för gata, inkl. Forsvägen, ska anläggas med gång- och cykelbana, körbana och trädplantering.

Inom parkmark ska en lekplats anordnas.

Bro och busshållplats behöver anordnas.

Exploatören får kostnader i form av anslutningsavgifter inom VA och fastighetsbildningsåtgärder.

Genom detaljplanen tillskapas värde genom bygggrätter för exploatören.

Kommunen får ökade kostnader för drift och underhåll på allmän plats.

Förskola behöver upprättas.

Kommunen får intäkter genom anslutningsavgift till VA.

Tekniska frågor

Vatten- och avlopp

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunala befintliga vatten och avloppsledningar. Utbyggnad av VA-ledningarna bekostas och utförs av exploitören. Ledningar byggs ut till kommunens ledningsnät på kommunens mark mot reducerad anslutningsavgift för vatten- och avlopp vid anslutningstillfället.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas alternativt fördröjas innan vattnet når Nolån och Sörån. Framtagen dagvattenutredning visar möjliga åtgärder inom allmän plats och kvartersmark. Intrång i strandskydd kräver upphävande av strandskydd.

El

Vattenfall är ledningsägare och bygger ut ledningsnätet.

13. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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.

Medverkande

Detaljplanen är upprättad av Fredrik Engkvist, planchef i Bollebygd kommun tillsammans med AL Studio genom Johan Altenius och Emmelie Gustavsson.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och beskriver hur ett begränsat mark- eller vattenområde får användas. Den visar också hur man får bygga och vilken typ av byggnad som får uppföras på fastigheten – t.ex. gäller det bostäder, handel, industri eller någon annan användning. En vanlig regel är att en detaljplan måste tas fram om det rör sig om en större exploatering där många intressen är inblandade. Med andra ord, generellt behövs alltid en detaljplan för tätbebyggda områden. I Bollebygds kommun finns detaljplaner främst i Bollebygds tätort men även i Töllsjö, Olsfors och i enstaka fall i övriga delar av kommunen. Omfattningen på en detaljplan skiljer sig. Ibland omfattas endast en enskild eller ett fåtal fastigheter, ibland ett helt kvarter och ibland en större del av en tätort.

Innehållet i en detaljplan?

Innan en detaljplan kan gå ut på samråd måste planhandlingar tas fram, ett arbete som kan ta lång tid. Plankartan redovisar bestämmelser om vad som får byggas t ex bostäder, handel, kontor och parker. Det kan också finnas bestämmelser för hur byggnaderna exempelvis får placeras eller utformas. Det är plankartan som är juridiskt bindande och avgörande vid prövning av bygglov. För att underlätta förståelsen av planförslaget görs en plan- och genomförandebeskrivning. Den är inte ett juridiskt bindande dokument utan avsikten är att beskrivningen ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Därtill måste oftast flera undersökningar göras t.ex. kan det handla om att utreda frågor kring trafik, buller, markens stabilitet eller kultur- och naturvärden. En detaljplan gäller tills den upphävs eller ersätts av en annan.

Hur upprättas en detaljplan?

Hur detaljplanearbetet ska bedrivas regleras i plan- och bygglagen (PBL). Enligt PBL ska markens lämplighet för bebyggelse och dess utformning prövas genom detaljplan.

Kommunen har planmonopol vilket betyder att det bara är kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Kommunen avgör när, var och hur en detaljplan ska upprättas men initiativet kan komma från privata intressenter. I Bollebygds kommun tas detaljplaner fram av Samhällsbyggnadsnämnden på uppdrag av Kommunstyrelsen och det är Samhällsbyggnadsförvaltningen som ansvarar för planarbetet.

Du kan vara med och påverka detaljplanen!

Som sakägare av en detaljplan har du rätt till inflytande när planen utformas. Sakägare blir de som berörs av detaljplanen, vanligen privatpersoner och företag som äger mark eller annan fast egendom i och omkring området som påverkas av detaljplanen. Som sakägare får du del av ett planförslag som du kan lämna synpunkter på. Ju tidigare du yttrar dig i processen desto lättare är det att påverka planens innehåll och utformning. Desto längre fram i planprocessen man kommer, desto mer låst blir detaljplanen. Men du måste inte vara sakägare för att tycka till om en detaljplan, vem som vill får skicka in sina synpunkter.

Vi bemöter alla yttranden som kommer in under hela planprocessens gång. Skriftliga synpunkter blir offentliga handlingar. Det innebär att vem som helst har rätt att läsa dem. Viktigt att nämna är att du inte kan påverka allt i en detaljplan. Det är bara frågor som berör sådant som planen reglerar som är möjligt att tycka till om. Synpunkter från dig som inte är sakägare medför inte heller rätt att överklaga