

BOLLEBYGDS KOMMUN

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR TYFTET, NORRA ERIKSTORP & VARPÅS



ANTAGANDEHANDLING

REVIDERAD AV BYGGNADS- OCH MILJÖKONTORET 2004-03-22

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2004-04-22

Innehållsförteckning

Inledning	3
Bakgrund och syfte	4
Planens avgränsning	4
Läsanvisningar	5
Projektets medverkande	5
Planprocessen	5
Del 1 – Beskrivning av nuläget	6
Landskap och grönstruktur	7
Friluftsliv, natur- och kulturmiljö	7
- Karta	9
Gällande bestämmelser och markägförhållanden	10
Bebyggelsestruktur	11
Trafik	11
- Karta	13
Teknisk försörjning	14
Miljö- och riskfaktorer	15
- Karta	16
Del 2 – Förslag för framtida utveckling	17
Riktlinjer och plankarta	18
- Karta MARK & VATTENANVÄNDNING	19
Beteckningsbeskrivning	20
Sammanställning av utvecklingsområden	20
Utvecklingsområden, beskrivning och rekommendationer	
- Område 1 – TYFTET	21
- Område 2 – HARAHALAVÄGEN	22
- Område 3 – ERIKSTORP 1	23
- Område 4 – ERIKSTORP 2	24
- Område 5 – VARPÅS 1	25
- Område 6 – VARPÅS 2	26
- Område 7 – VARPÅS 3	27
- Område 8 – BJÖRNSKOGSVÄLLEN	28
Trafikåtgärder	29
Del 3 – Konsekvenser	32
Konsekvenser för miljön	33
Sociala konsekvenser	35
Ekonomiska konsekvenser	35
Bilagor	
A – Samrådsredogörelse	
B – Checklista för MKB	
C – Naturinventering	

INLEDNING

Bakgrund och syfte

I samband med arbetet med kommunens översiktsplan ÖP 2002 har behovet av ett nytt centralortsnära exploateringsområde för bostäder konstaterats. Kommunstyrelsen gav 00-01-20 Byggnads- och Miljökontoret i uppdrag att utreda om området Tyftet, Norra Erikstorp och Varpås lämpar sig för bostadsetableringar.

Byggnads- och Miljökontoret upprättade 00-03-16 en projektplan för projektet vilken behandlades av Byggnads- och Miljönämnden 00-03-27 med beslutet att uppdra åt kontoret att genomföra projektet.

Byggnads- och Miljökontoret har i augusti 2001 upprättat förslag till programhandling som reviderats 2002-03-26 till ett förslag till fördjupad översiktsplan.

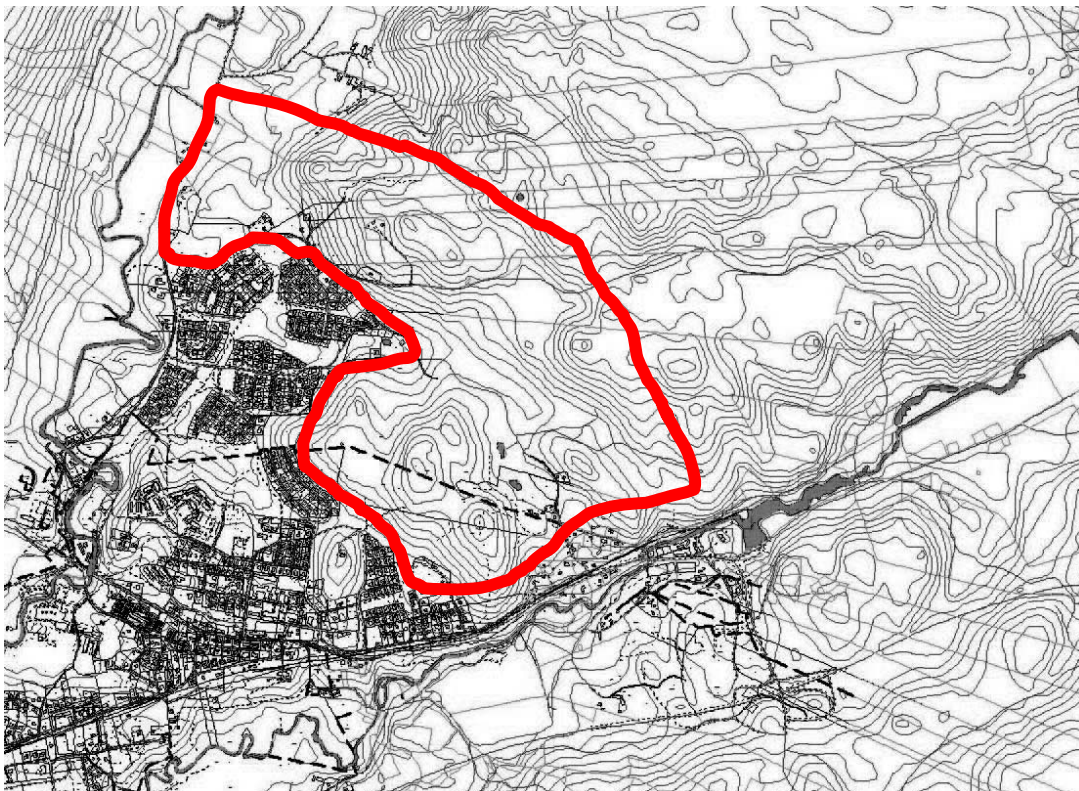
Syftet med en fördjupad översiktsplan är att ange riktlinjer för den framtida mark- och vattenanvändningen samt bebyggelsen i ett längre perspektiv, cirka 15 år. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men har stor tyngd i beslutssammanhang och ger vägledning inför strategiska beslut.

Planförslaget har varit utsänt på samrådsremis, enligt PBL kap 4 § 3, till myndigheter, Borås kommun, nämnder och sakägare under tiden 2002-11-11 – 2002-12-31. Samrådsförslaget har varit utställt i kommunhusets entréhall under samma tid samt varit annonserat i Göteborgs Posten och Borås Tidning.

En samrådsredogörelse, avseende inkomna synpunkter, har upprättats 03-04-02. Inkomna synpunkter har till stor del beaktats vid revideringen av förslaget.

Planens avgränsning

Planområdet omfattar Tyftet, Norra Erikstorp och Varpås. Planområdet ligger strax norr och öster om Bollebygds centralort och gränsar till densamma. Kartan nedan redovisar planområdets avgränsningar.



Läsanvisning

Den fördjupade översiktsplanen är uppdelad i tre delar:

Del 1 – *Beskrivning av nuläget*

Inledningsvis ges en beskrivning av områdets olika förutsättningar.

Del 2 – *Förslag till framtida utveckling*

Utifrån analysen av området föreslås förslag på övergripande riktlinjer för den framtida utvecklingen av området. Därefter redovisas ett förslag för framtida mark- och vattenanvändningen samt rekommendationer för utvecklingsområdena.

Del 3 – *Konsekvenser*

Avslutningsvis beskrivs miljö-, sociala- och ekonomiska konsekvenser av förslaget.

Projektets medverkande

Kommunstyrelsen, planberedningen och Byggnads- och Miljönämnden har fungerat som en politisk ledningsgrupp för den fördjupade översiktsplanen.

En tjänstemannagrupp bestående av representanter för kommunkansliet, tekniska- och byggnads- och miljökontoret har fungerat som projektgrupp. Arbetet har letts av byggnads- och miljökontoret.

Planprocessen

Samråd PBL 4 kap 3 §	02-11-11 02-12-31	Samråd hos nämnder, myndigheter och enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget.
Samrådsredogörelse PBL 4 kap 4 §	03-04-02	Framförda synpunkter och kommentarer redovisas i en samrådsredogörelse
Utställningsbeslut	september 2003	Kommunstyrelsen beslutar om utställning
Utställning PBL 4 kap 6-8 §	november03-januari04	Översiktsplanen ställs ut i minst 2 månader.
Utlåtande efter utställning PBL 4 kap 9-10 §	mars 2004	Efter utställningen redovisas synpunkter och kommentarer till dessa i ett utlåtande
Antagande PBL 4 kap 11 §	april 2004	Översiktsplanen behandlas efter utställning av KS. Efter ett ev godkännande går ÖP vidare till KF för antagande

DEL 1
BESKRIVNING AV NULÄGET

Landskap och grönstruktur

Landskapet i planområdet är omväxlande med kuperad topografi, begränsad bebyggelse, skog, hyggen, viss del öppen jordbruksmark samt inslag av våtmarker och bäckar. Planområdet gränsar i väster och söder till befintliga bostadsområden. Från stora delar av planområdet har man fin utsikt över Bollebygds centralort och Nolåns dalgång. Befintlig bebyggelse finns främst i den nordvästra resp sydöstra delen av planområdet.

Planområdet utgörs till största delen av kuperad till starkt kuperad skogsmark med inslag av stenblock och med förekomst av berg i dagen. Byggnads- och Miljökontoret har upprättat en översiktlig naturinventering som utgör ett av underlagen för föreslagna mark- och vattenanvändning.

Friluftsliv, natur- och kulturmiljö

Riksintressen för friluftsliv, natur- och kulturmiljö

Enligt miljöbalken skall områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada dem.

Inom planområdet eller dess närhet finns ej några av ovanstående riksintressen representerade.

Värdefulla naturområden

Inom planområdet finns ett antal värdefulla naturområden vilka bedöms ha en avgörande betydelse för den hotade och sällsynta delen av skogens fauna och flora. Vid Varpås finns ett våtmarksområde med öppna vattenytor, kärr, mosse och torvmarker med förekomst av bl a kaveldun, svärdsllilja, hjortron samt stor och liten vattensalamander och grodor.



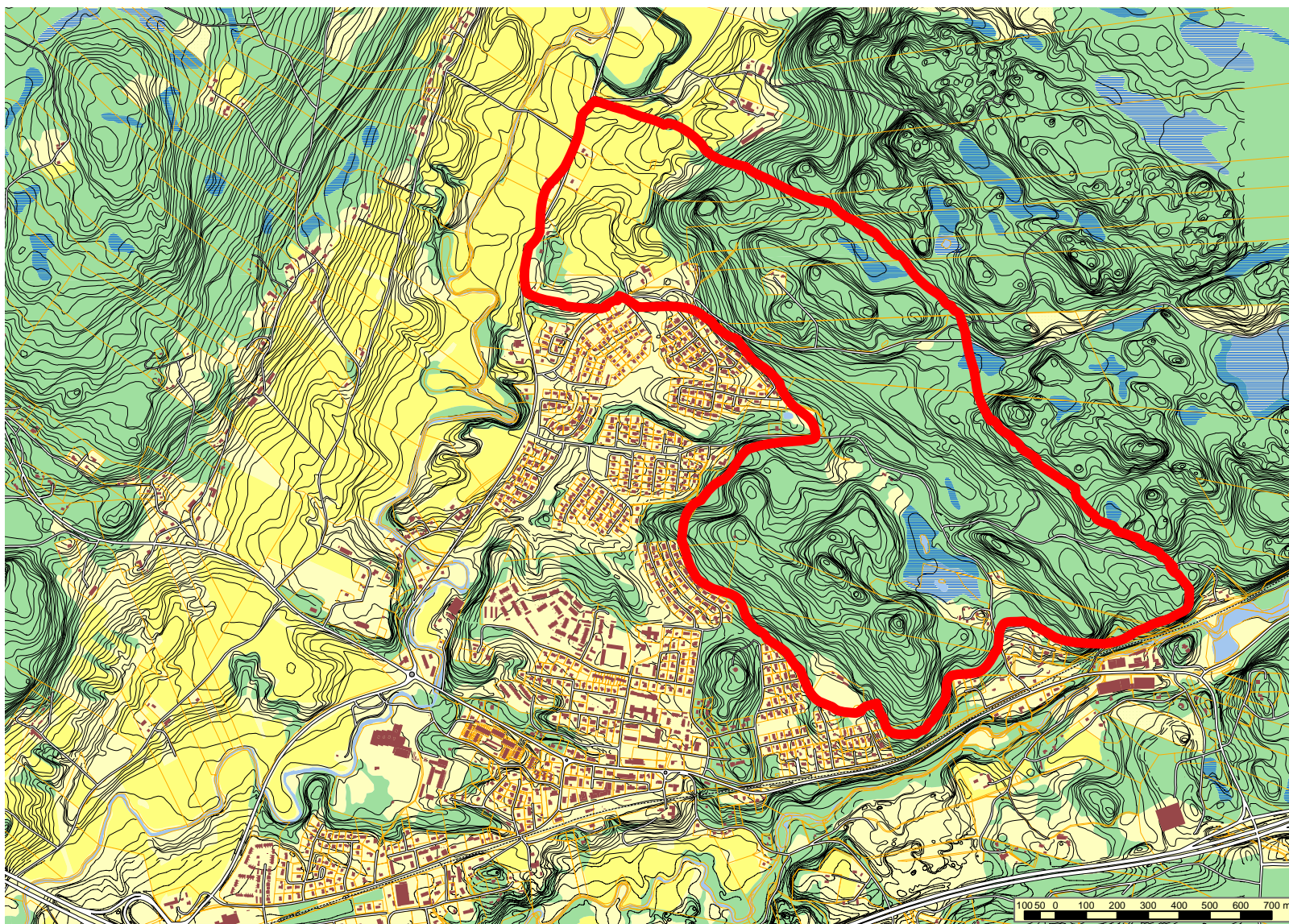
Lägre delar av Varpås samt delar av Norra Erikstorp avvattnas via två mindre bäckar vars miljöer har betydelse för närområdets fauna och flora.








Friluftsliv

Stora delar av planområdet har en viktig betydelse som friluftsområde för Bollebygdabor. Varpås med sitt utsiktsläge och strövvänliga skog har betydelse för bl a boende i det närliggande Sörgårdsområdet. Delar av Norra Erikstorp utgör strövområden såväl som bär och svampmarker för Bollebygdabor.

Kulturmiljö

Registrerade fornlämningar saknas inom planområdet. Enligt obekräftade uppgifter lär det finnas någon form av "stensättning/kummel" inom Varpåsområdet. Inom planområdet finns inga byggnadsminnen.



-  Sammanhängande skogar för rörligt friluftsliv
-  Brukad åkermark
-  Sjöar, kärnar, åar och våtmarker
-  Tomtmark eller tätortsnära naturmark
-  Bebyggelse
-  Vägar
-  Planområde

LANDSKAP
GRÖNSTRUKTUR
FRILUFTSLIV
NATUR
KULTURMILJÖ

SKALA 1:20.000

Gällande bestämmelser och markägoförhållanden

Översiktsplan/detaljplan/områdesbestämmelser - I ÖP 2002 redovisas Tyftet, Norra Erikstorp, Varpås som det enda exploateringsområdet för bostäder i anslutning till centralorten. För planområdet saknas detaljplaner/ områdesbestämmelser.

Samlad bebyggelse - Delar av bebyggelsen inom planområdets sydöstra del omfattas av begreppet samlad bebyggelse. Inom områden med samlad bebyggelse krävs bygglov för ny- och tillbyggnad samt ändring av byggnad. (Se ÖP 2002)

Bygglovsbefrielse - Utanför samlad bebyggelse och planlagda områden gäller vissa undantag avseende kravet på bygglov för åtgärder på en- och tvåbostadshus. (Se ÖP 2002 och PBL 8:4)

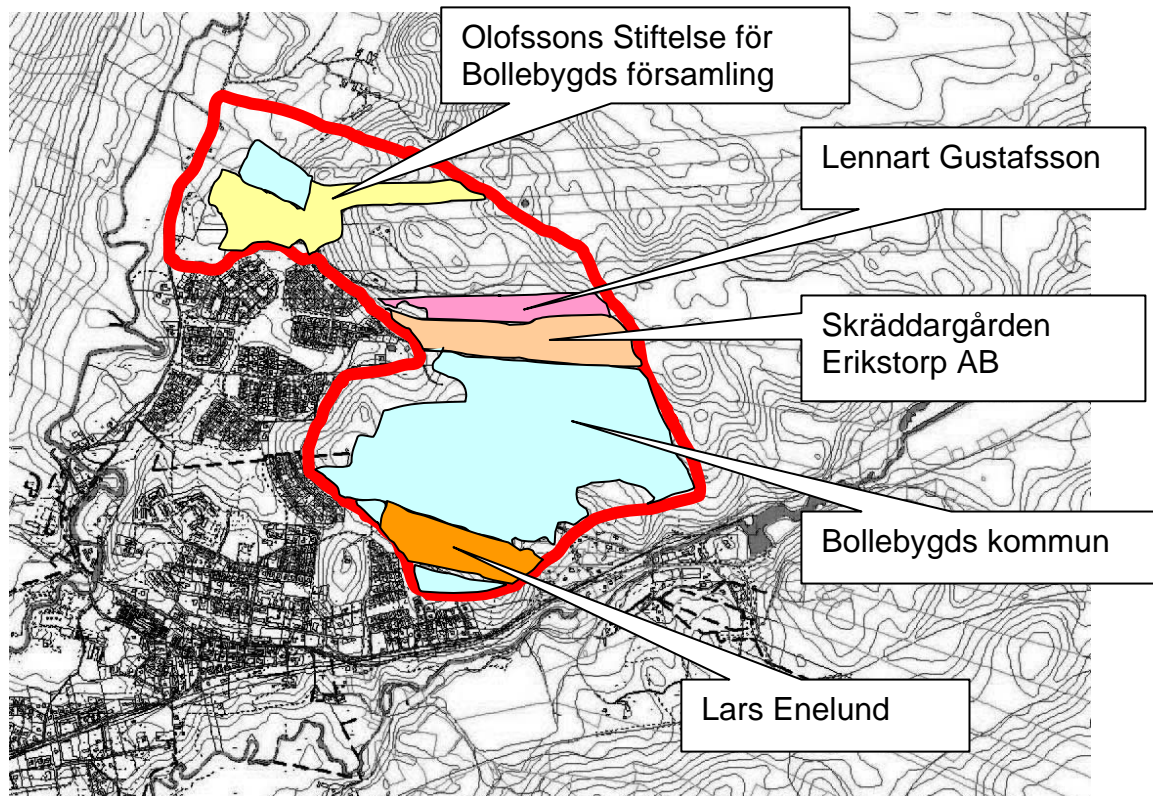
Strandskydd - De inom planområdet befintliga öppna vattenytor och bäckar omfattas ej av strandskyddsbestämmelser.

Landskapsbildsskydd - Skydd för landskapsbilden saknas inom planområdet.

Byggnadsförbud utmed kraftledningar - Ett antal luftburna 10-40 kV kraftledningar finns inom området. Det råder byggnadsförbud 7-30 meter från kraftledningarna.

Byggnadsförbud utmed allmänna vägar - Tillståndsplikt enligt väglagen gäller för uppförande av byggnader mm utmed allmänna vägar med följande avstånd, 30 m för väg 180, 554, 1757 samt 12 meter för övriga allmänna vägar.

Markägoförhållanden - Kommunen äger en betydande del av området. Några privata markägare dominerar övrig mark. Kartan visar de största markägarna.



Bebyggelsestruktur

Bostäder

Permanentbostäder finns främst i planområdets nordvästra del, Tyftet, och utgörs av äldre en- och tvåbostadshus, avstyckade mangårdsbyggnader till jordbruk samt i områdets sydöstra del där bostadsbeståndet består av friliggande småhus av varierande ålder och status.

Offentlig service

Inom Tyftet pågår för närvarande en nybyggnad av en friskola (Gadden). Skolan inrymmer för-, låg- och mellan stadier. Närmaste högstadieskola är Bollebygds skolan 2 km. Övrig service finns i Bollebygds centrum 1-2 km.

Verksamheter

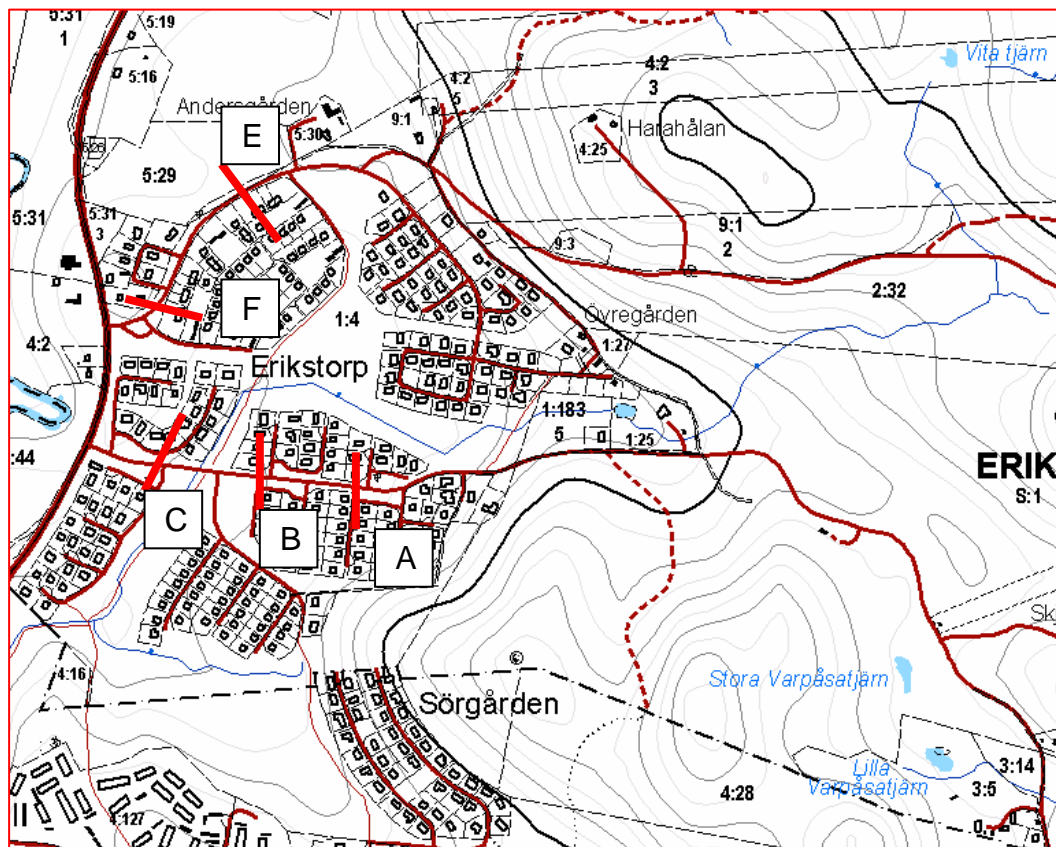
Inom planområdet bedrivs jord- och skogsbruk. Dessa verksamheter kan komma att påverkas av planförslaget om än i begränsad omfattning. Andra verksamheter är inte kända inom planområdet. Butiker för dagligvaror samt övrig service finns i Bollebygds centrum (1-2 km).

Trafik

Vägar

Planområdet trafikmatas idag via lv 1758, Bollbygd - Töllsjö, samt via lv 1757, Bollebygd-Borås. Trafikmatningen sker via lokal- och matargator genom befintliga bostadsområden för att i planområdets gräns övergå till mycket enkla skogsbilvägar. Upprättade trafikmatningar på befintliga lokal- och matargator visar på små trafikmängder.

Trafikbuller



Tabell 1

Beräkningsförutsättningar samt resultat för beräkningspunkterna A & B & C vid Erikstorpsvägen med nuvarande förhållanden.

Punkt	Antal Lägenh	Rörelser per lägenh	Övrigt %	Tung %	Summa	Leq	Lmax
A	38	10	15	1	418	48	78
B	68	10	15	1	748	50	77
C	131	10	15	1	1441	51	72

Tabell 2

Beräkningsförutsättningar samt resultat för beräkningspunkterna E & F vid Skräddargårdsvägen med nuvarande förhållanden.

Punkt	Antal Lägenh	Rörelser per lägenh	Övrigt %	Gadden	Tung %	Summa	Leq	Lmax
E	58	10	15	150	2	788	45	71
F	76	10	15	150	2	986	47	74

Såväl Erikstorpsvägen som delar av Skräddargårdsvägen har karaktär av matargata utan direktutfarer från enskilda tomter (undantag för två tomter högst upp på Erikstorpsvägen).

Kollektivtrafik

Lv 1758 och lv 1757 trafikeras av länstrafiken. Bussturerna angör Bollebygdsskolan samt Bollebygds centrum. Hållplatser finns vid Skräddargårdsvägen samt Grönkulen. Hållplatser finns redovisade på kommande karta.

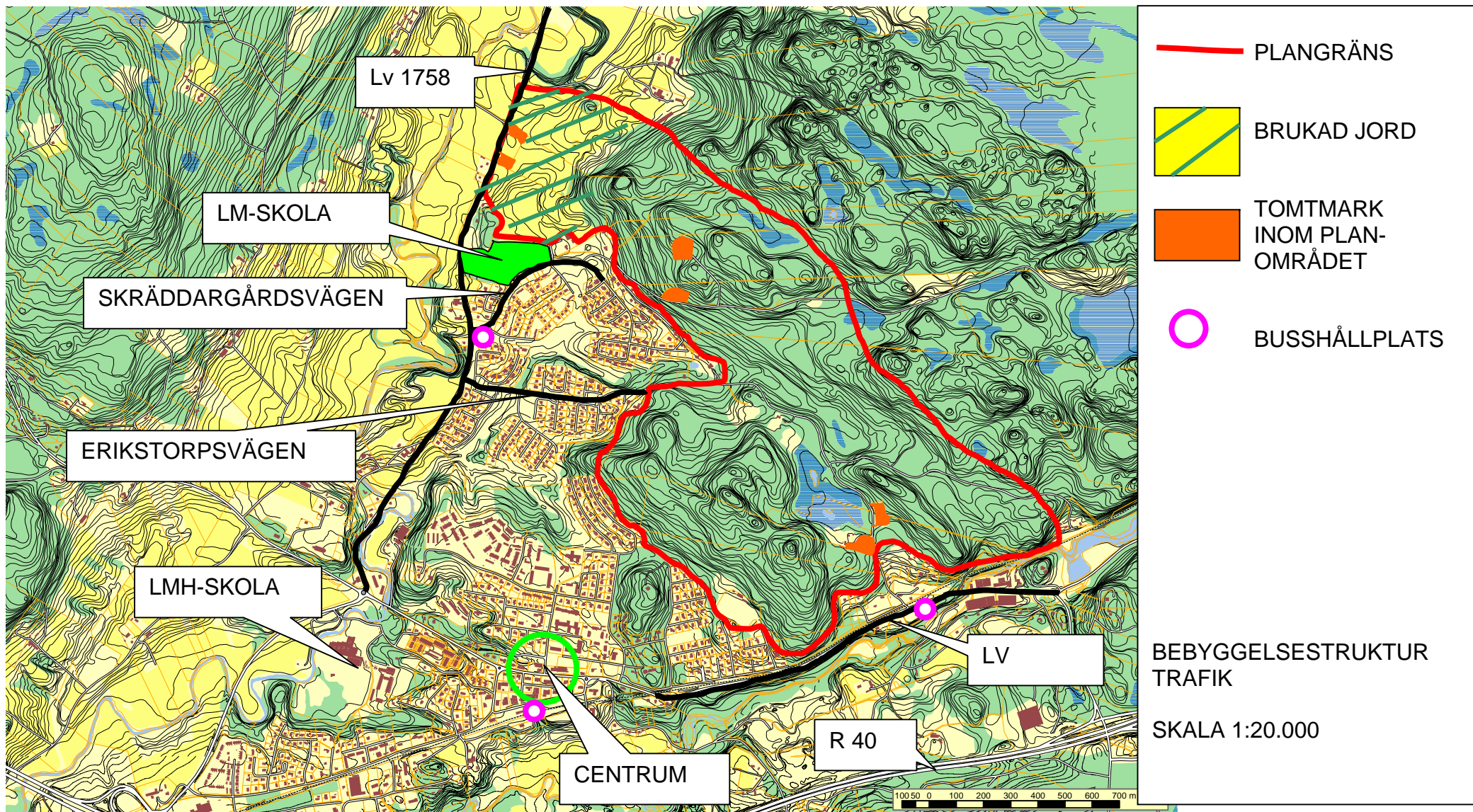
Möjligheter för pendlingstrafik till Borås eller Göteborg finns med såväl buss som tåg från resecentrum i Bollebygds centrum.

Internationella flygplatsen Landvetter ligger på 15 min reseavstånd med bil/buss.

Gång- och cykelvägar

Ett sammanhängande gång- och cykelvägnät finns mellan Bollebygds centrum/Bollebygds skola och de befintliga bostadsområden som gränsar till planområdet.

Gång- och cykelväg utefter lv 1758 saknas.

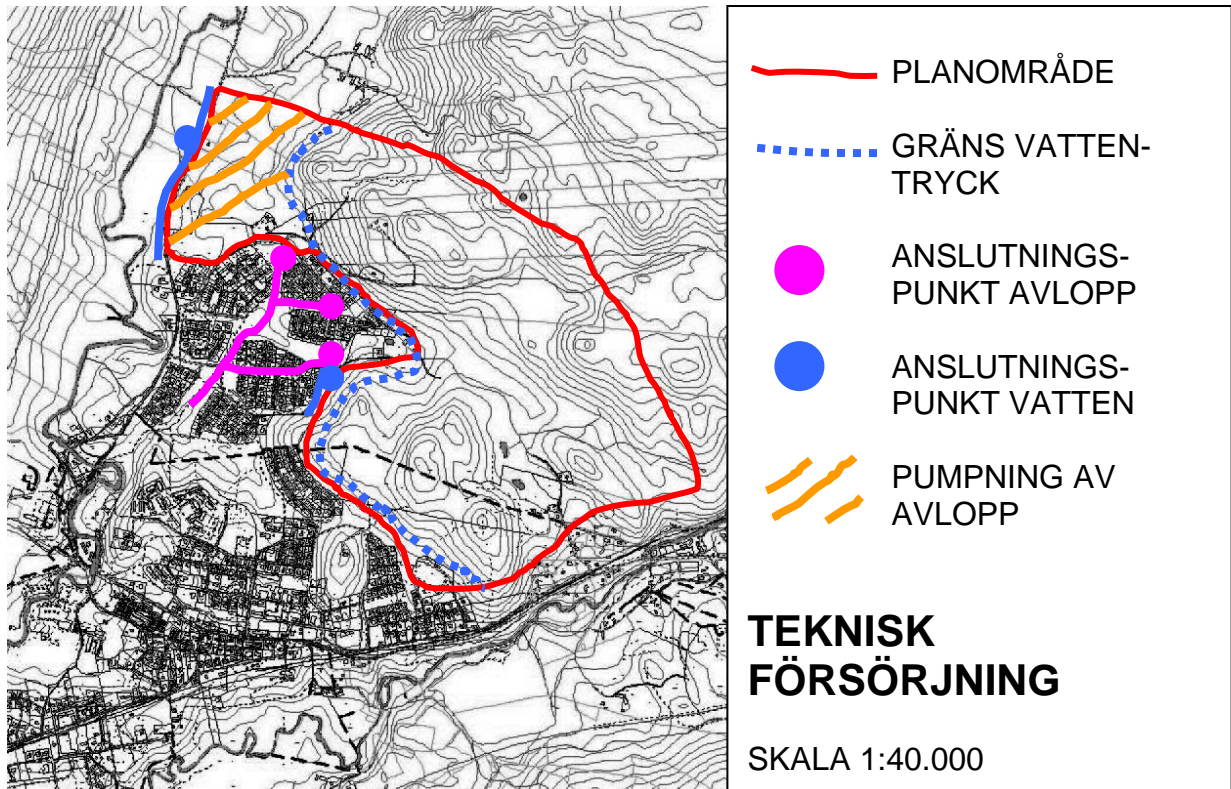


Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i angränsande bostadsområden men saknas inom planområdet. Kapacitet och status på det befintliga avlopps nätet är tveksam och kräver sannolikt omfattande ombyggnadsåtgärder för att möjliggöra att ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Vattentrycket i de högst belägna befintliga bostäderna utefter Skräddargårdsvägen är lågt och en anslutning av ny bebyggelse på högre höjder kräver anläggande av en tryckstegringsstation.



Hanteringen av dagvatten (regn- och dräneringsvatten) är möjlig att förbättra med hjälp av större grönytor och utjämningsmagasin. Genom lokalt omhändertagande av dagvatten minskar belastningen på det kommunala avlopps nätet och det sker en naturlig rening av dagvattnet. Dessutom är öppna vattenspeglar ett positivt inslag i miljön.

Energi

Bollebygd saknar en reguljär fjärrvärmeanläggning. Befintlig småhusbebyggelse i planområdets närhet har i huvudsak uppvärmning med el, olja och vedpannor. Ett övergripande mål är att framtida energiförsörjning baseras på förnyelsebar energi. Möjligheter till ett större nyttjande av solenergi för uppvärmning och tappvarmvatten bör lyftas fram i kommande planarbete.

Avfall

Hushållssopor hanteras av kommunens entreprenörer via hämtning vid tomtgräns. Inom närområdet finns Miljögårdar för sopsortering samt en större grovsopsanläggning i Råssa. (7 km)

Miljö och riksfaktorer

Radon

Radon är en betydande riskfaktor till uppkomsten av lungcancer. Radon är en gas som kan förekomma i marken och i vissa byggnadsmaterial. Risk för markradon finns särskilt inom områden med förhöjd uranhalt i berggrunden och i områden med grovt isälvsmaterial. I kommunens markradonundersökning anges planområdet som ett normalriskområde, vilket innebär att nybyggnader bör utföras som radonskyddad byggnad om inte annat kan påvisas.

Markförhållanden

Det bedöms ej förekomma några skredrisker inom planområdet, men det finns sankta områden som är mindre lämpliga att bebygga. Sanka områden finns kring Varpåstjärn, befintliga bäckar i mitten av planområdet samt i planområdets nordöstra del. Krav på att geotekniska undersökningar genomförs bör ställas inför varje nytt detaljplaneuppdrag som ges inom planområdet.

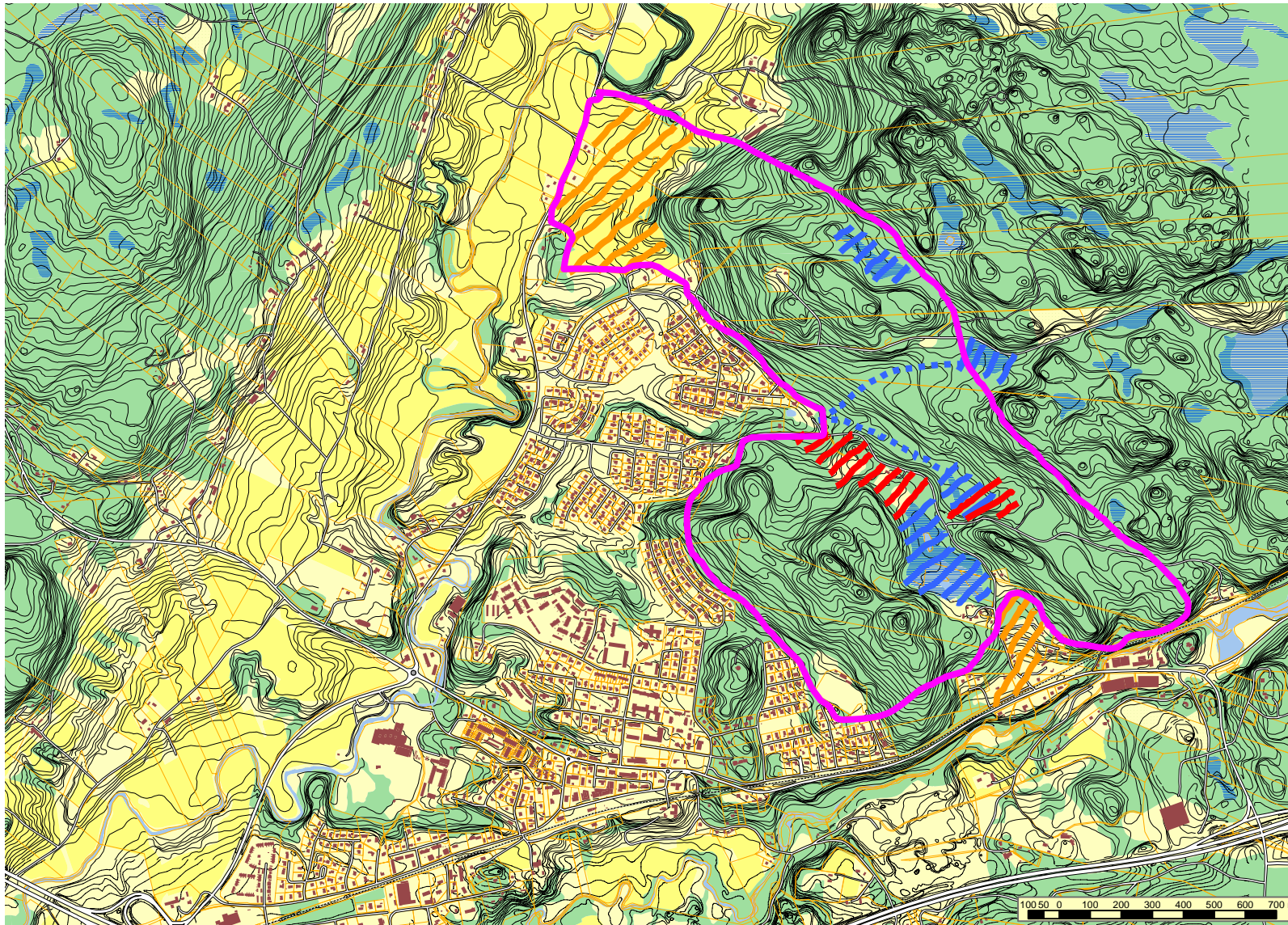
Inom Varpåsområdet finns en nedlagd soptipp. Borås kommun har i Miljörapport 1995:2 angivit mätresultat från grundvatten i anslutning till tippens. Enligt geologisk och hydrogeologisk undersökning 1985 (examensarbete Chalmers) fastläggs föroreningar från soptippens lakvatten. Området bör inte röras så att vattenförhållanden och dränering ändras. Provtagning i brunnar och grundvattenrör görs regelbundet sedan 1970-talet. Ny utvärdering bör göras för att fastställa erforderliga skyddsområden runt tippens.

Inom områdets södra delar finns rester av en skjutbana. Området är idag till stor del igenväxt med mindre träd och sly. Området kring skjutvallen bör undersökas med hänsyn till bl a förekomsten av blyföroreningar och eventuella behov av sanering och eller skyddsområde.

Miljöstörande verksamheter

Inom områdets södra del, mot Grönkullen, finns idag ett mindre antal fastigheter med hästhållning. Enligt Boverkets skrift "Bättre plats för arbete" erfordras skyddsavstånd mellan hästhållning och nyetablering av bostäder. Ett skyddsavstånd på 200 meter har idag en förankring hos granskande myndigheter.

Inom områdets nordvästra del finns brukad jordbruksmark som bl a kan nyttjas för djurhållning. Avstånd till befintliga bostäder och till pågående skolbyggnation understiger 200 meter.



-  PLANOMRÅDE
-  RESTRIKTIONS-
OMRÅDE FÖR
SOPTIPP OCH
SKJUTBANA
-  RESTRIKTIONS
OMRÅDE FÖR
VÅTMARK
-  DJURHÅLLNING

MILJÖ- & RISKFaktorER

SKALA 1:20.000

Del 2

FÖRSLAG PÅ FRAMTIDA UTVECKLING

Riktlinjer och plankarta

Förslag på övergripande riktlinjer för den framtida utvecklingen i området

Utifrån analysen av planområdet samt inkomna synpunkter i samband med samrådsförfarandet föreslås nedanstående riktlinjer för området, vilka ligger till grund för mark- och vattenanvändningskartan samt rekommendationerna.

- Natur bör bevaras i sammanhängande områden för att värna om växt-, djur- och friluftsliv.
- Erforderliga skyddsavstånd/rekommendationer för soptippen och skjutbanan skall fastställas innan detaljplanläggning i närområdet påbörjas.
- Varpåstjärn med närliggande våtmarker, delar av Varpåsberget, befintliga bäckraviner med tillhörande våtmarker bör skyddas från exploatering och ingrepp.
- Nya utvecklingsområden för bostäder bör placeras attraktivt med utsikt och nära grön- och rekreationsområden.
- En bra övergång mellan bostadsområde och jordbruk bör eftersträvas. Mellan nya bostäder och hästhållning bör rekommenderade 200 meter hållas.
- Ny bebyggelse bör i första hand placeras i anslutning till befintlig infrastruktur och bebyggelse, dock med erforderligt "respektavstånd" till befintlig bebyggelse.
- Där det är möjligt bör dagvatten (regn- och dräneringsvatten) tas om hand lokalt.
- För att avlasta befintliga lokal- och matargator bör ny dragning av lv 1758 prioriteras. Detta för att på sikt möjliggöra alternativ trafikmatning till planområdet.
- Befintliga anslutningar mellan lv 1758 och befintliga matargator bör studeras särskilt innan detaljplanläggning av nya bostadsområden påbörjas.
- Områdets gång- och cykelvägnät bör vara gent, säkert och tryggt för att minska antalet biltransporter.
- En förbättrad kollektivtrafik mellan planområdet och centrum bör eftersträvas.
- Ett område för framtida serviceetablering bör reserveras inom eller i anslutning till planområdet.

Tidsperspektiv

Planförslaget på kommande karta redovisar möjliga utvecklingsområden och förändringar i området för ca 15 år framåt, d v s fram till 2020. I planen redovisas en viss överkapacitet på markområdena för bostadsutbyggnad med hänsyn till att det ska finnas alternativ och beredskap för oförutsedd utveckling.

**Förslag till
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN för
NORRA ERIKSTORP, BOLLEBYGD
Mark- och vattenanvändning**

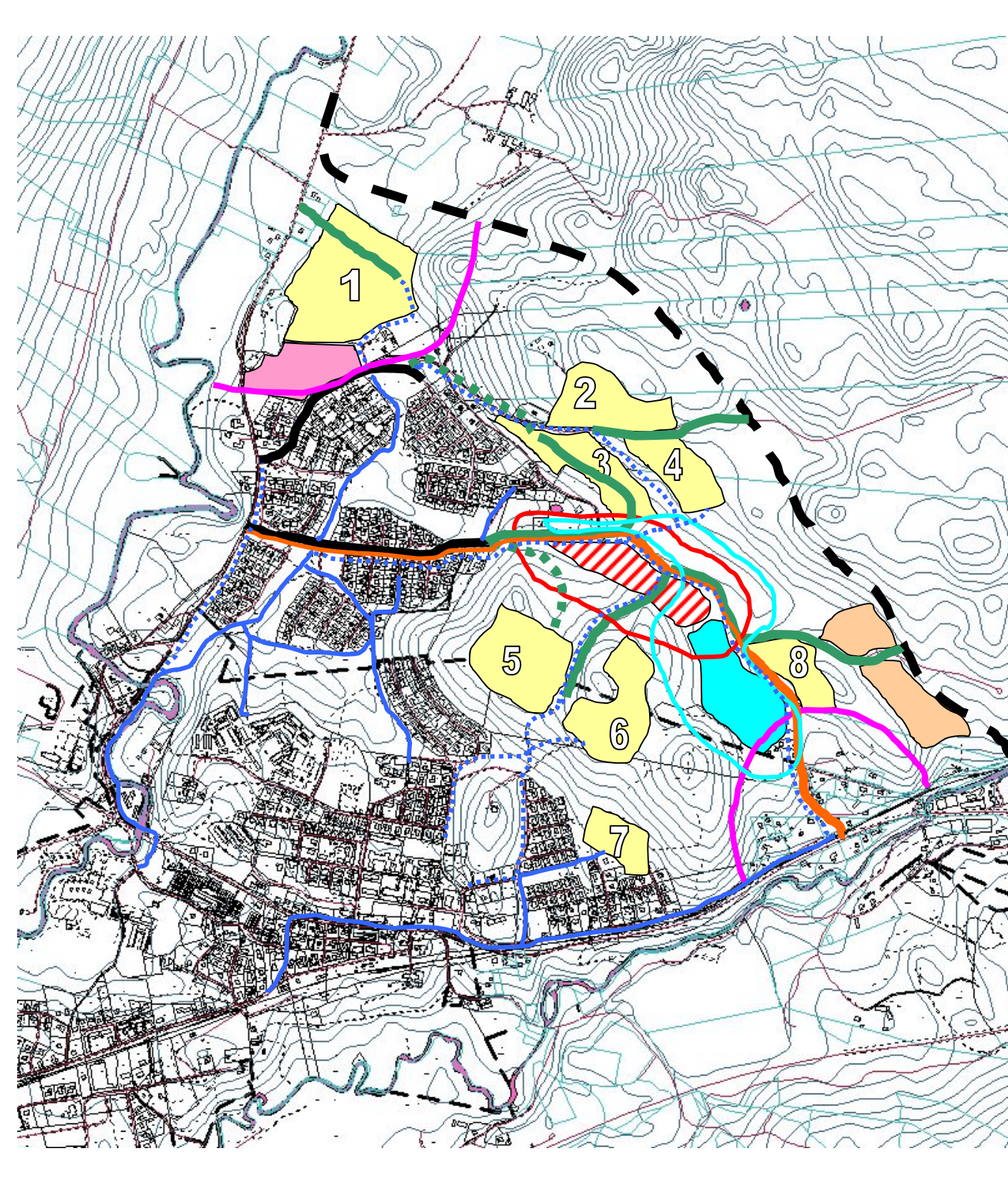
Teckenförklaringar

-  Befintlig skoltomt
-  Restriktionsområde för soptipp
Skyddsavstånd -"-
-  Våtmarker
-  Skyddsområde våtmarker

-  Nya bostadsområden
-  Nya verksamhetsområden
-  Skyddsavstånd djurhållning
-  Bef matargator
-  Nya lokalgator

-  Provisorisk lokalgata
-  Ny dragning av lv 1758
-  Bussgata
-  Bef gång- och cykelvägar
-  Nya gång- och cykelvägar

Upprättad av
BYGGNADS- OCH MILJÖKONTORET
BOLLEBYGDS KOMMUN
Skala 1:15.000 rev 2003-08-20






Beteckningsbeskrivning

Förändringsområden

	Bostäder prioriteras – detaljplan erfordras
	Område för framtida verksamhet/service
	Område reserveras för framtida länsväg
	Framtida väg till bostadsområde
	Provisorisk lokalgata
	Framtida sträckning av gång- och cykelväg
	Område reserveras för framtida grön- och naturområde
	Område reserveras för våtmark

Befintliga förhållanden

	Befintlig skoltomt
	Befintlig gång- och cykelväg
Skyddszon nya bostäder	Rekommenderade avstånd till nya bostäder från
	<ul style="list-style-type: none">F.d soptipp

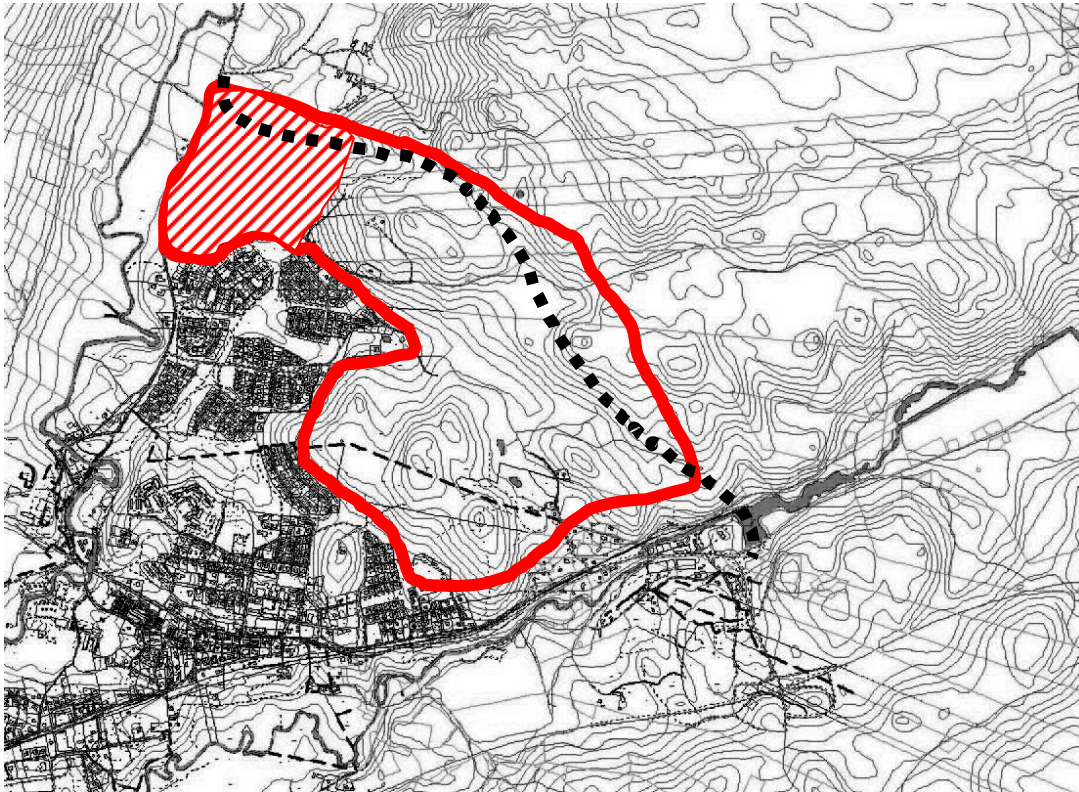
Sammanställning av utvecklingsområden för nya bostäder

<u>UTVECKLINGSOMRÅDE</u>	<u>DPL ERFORDRAS</u>	<u>ANTAL BOSTÄDER</u>
1. TYFTET	JA	25-40 SMÅHUS/RADHUS
2. HARAHALAVÄGEN	JA	25-40 SMÅHUS/RADHUS
3. ERIKSTORP - 1	JA (PÅGÅR)	10-30 SMÅHUS
4. ERIKSTORP - 2	JA	20-30 SMÅHUS/RADHUS
5. VARPÅS - 1	JA	50-75 FLERBO-/RADHUS
6. VARPÅS - 2	JA	50-75 FLERBO-/RADHUS
7. VARPÅS - 3	JA	25-40 SMÅHUS/RADHUS
8. BJÖRNSKOGSVÄLLEN	JA	10-15 RADHUS

Totalt kan det bli upp till ca 330 bostäder varav 180 småhus-/radhustomter och 150 lägenheter i flerbostadshus.

Utvecklingsområden beskrivning – rekommendationer

OMRÅDE 1



TYFTET – skala 1: 30.000

Aktuell del av Tyftet omfattar 14 ha och utgörs av 4 bebyggda småhusfastigheter samt ett sammanhängande område som utgör brukad jordbruksmark. Området är kuperat med en markerad höjdpunkt i mitten av området. Området gränsar i söder till en planlagd skoltomt där nybyggnad av skola pågår.

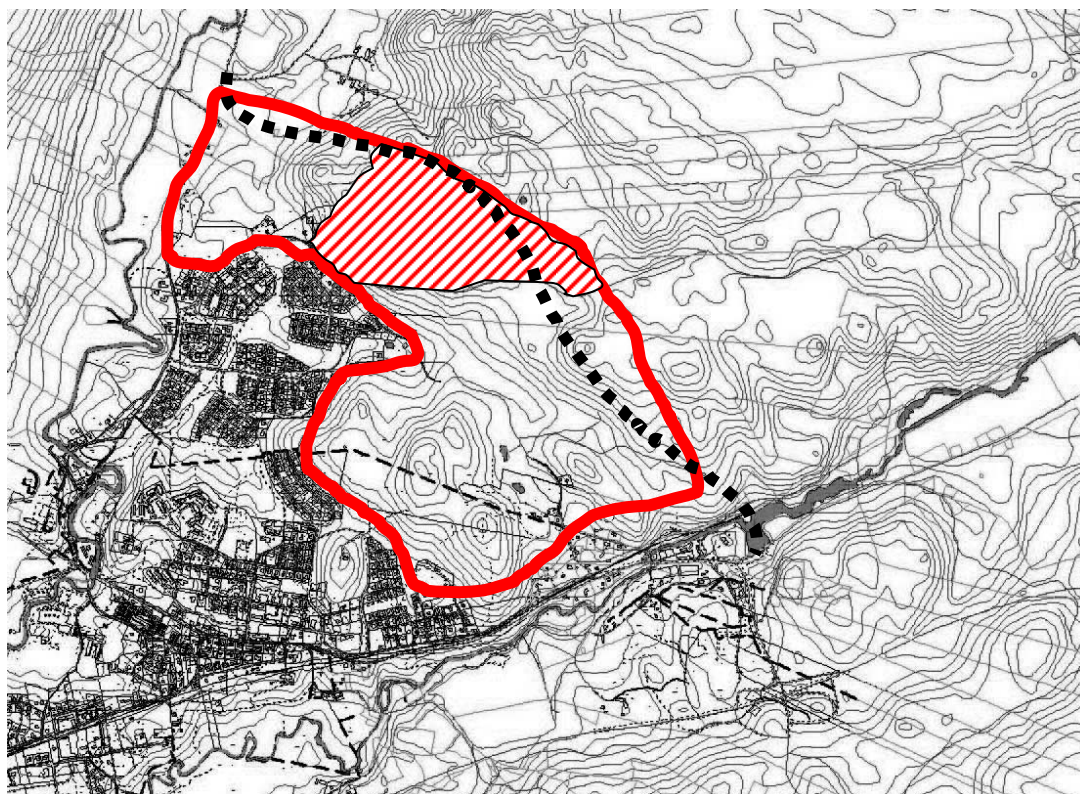
Området föreslås bebyggas med ca 40 småhus/radhus fördelade på två grupper, lokaliserade på ömse sidor om höjdpunkten. Föreslagen tomtstorlek är 400-1.000 kvm per tomt. Delar av bebyggelsen får västerläge med utsikt över Nolåns dalgång.

Området föreslås trafikmatas från lv 1758 med en kort matargata. Ny gång- och cykelväg föreslås inom området med anslutning till befintligt gc-nät i Erikstorp. Området kommer att anslutas till kommunens va-nät. Större delen av marken är i privat ägo.

Byggnadskvarteren föreslås ingå i ett utökat kommunalt verksamhetsområde för VA.

För att möjliggöra en exploatering av området krävs en lösning på nuvarande marknyttjande inom området – jordbruksmark med möjlighet till djurhållning.

OMRÅDE 2



HARAHÅLAVÄGEN – skala 1: 30.000

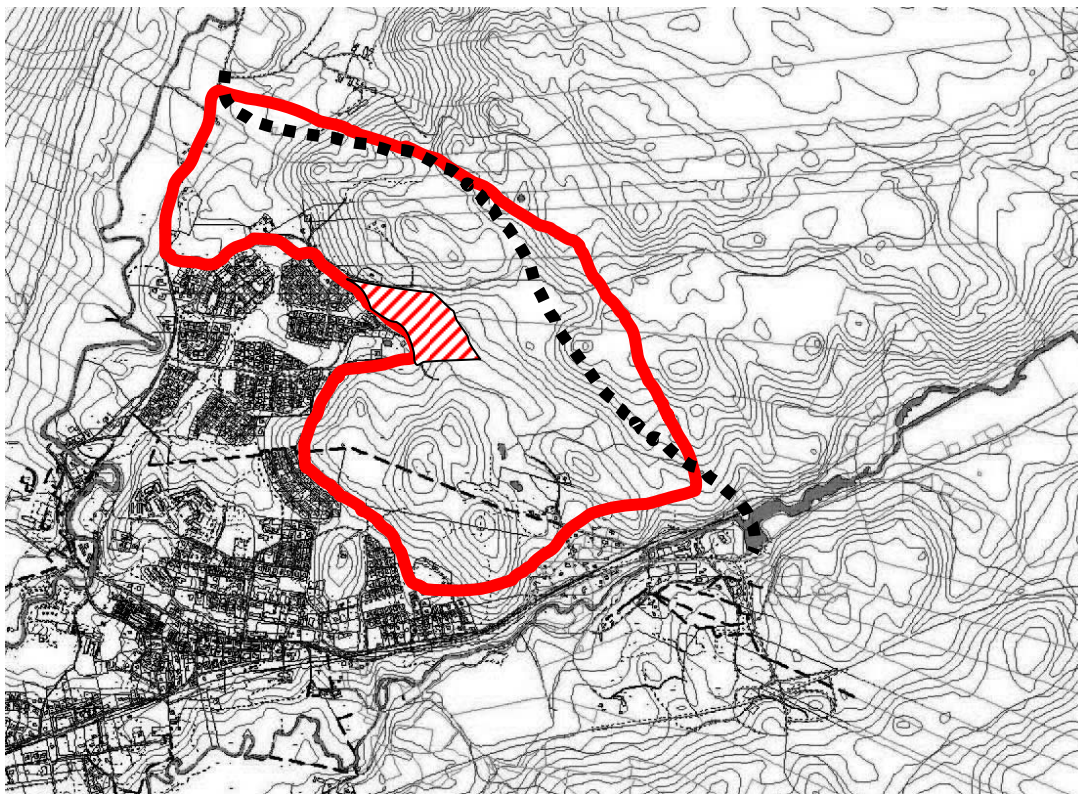
Aktuellt område är beläget norr om Harahålavägen – skogsbilväg, och omfattar ca 20 ha skogbevuxen kuperad mark. Inom området finns två bebyggda småhusfastigheter.

Området föreslås exploateras med 20 – 40 småhus/radhus varav flertalet orienteras i söderläge. Ett begränsat antal kommer att få en hänförande utsikt över Bollebygds centralort och Nolåns-/Söråns-/Storåns dalgångar. Föreslagen tomtstorlek är 500-1.200 kvm per tomt.

Området föreslås trafikmatas från den nya dragningen av lv 1758 – Hulta Golfbana-Grönkulen. Delar av Harahålavägen föreslås få en standard som gång- och cykelväg och anslutas till befintligt gc-nät i Erikstorp. Området kommer att anslutas till kommunens va-nät. Marken är i privat ägo. Byggnadskvarteren föreslås ingå i ett utökat kommunalt verksamhetsområde för VA.

För att möjliggöra en exploatering är det en fördel om området kan anslutas till en ny dragning av lv 1758.

OMRÅDE 3



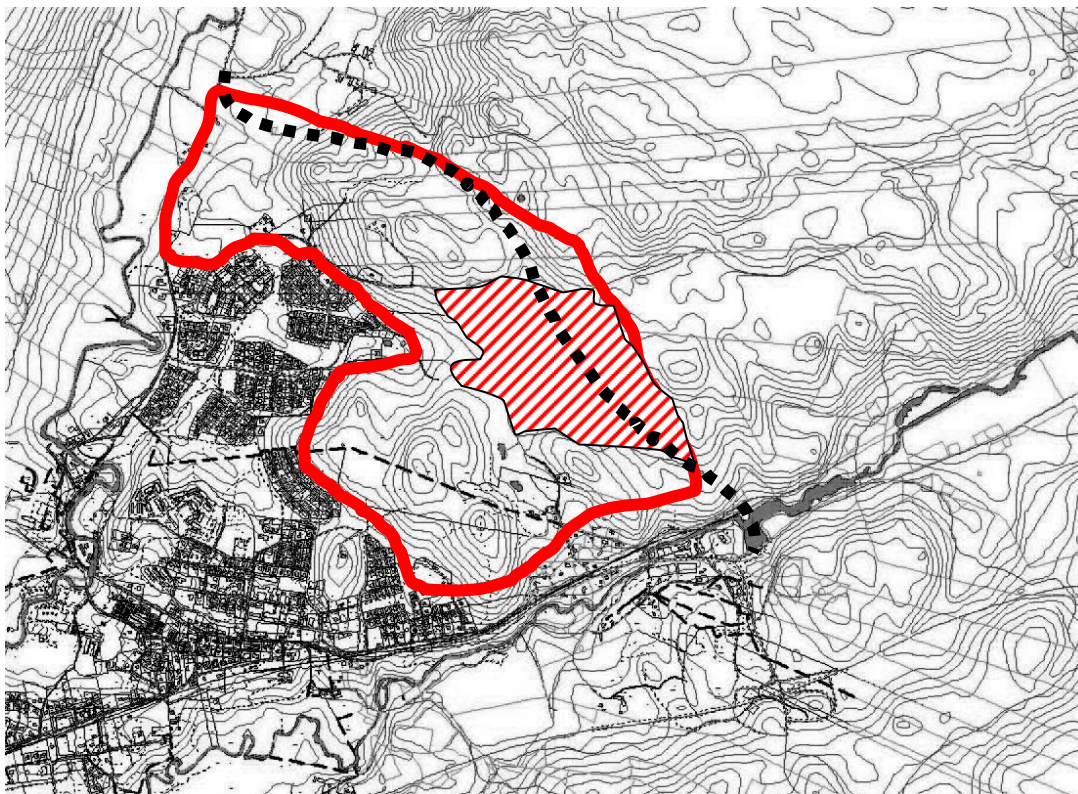
ERIKSTORP – 1 - skala 1: 30.000

Aktuellt område omfattar ca 10 ha och utgörs till största delen av skogsmark. Området närmast Harahålavägen är starkt kuperat vilket ställer särskilda krav på en exploatering. Området gränsar i söder till en förlängning av Erikstorpsvägen. Inom området finns två mindre bäckraviner vilka bör bevaras och skyddas mot allt för stor påverkan av exploatering.

Området föreslås bebyggas med ett 20-tal småhus på en söderslutning där merparten får en vacker utsikt över Bollebygd, Nolåns-/Söråns- och Storåns dalgångar.

Området föreslås trafikmatas provisoriskt via nedre delen av Harahålavägen med anslutning till Skräddargårdsvägen och vidare ut på lv 1758. När planområdet är utbyggt kan en trafikmatning ske över Erikstorpsvägen alternativt över g:a Erikstorpsvägen via Varpås ut på en ny dragnig av lv 1758. Ny gång- och cykelväg föreslås inom området med anslutning till befintligt gcnät i Erikstorp. Området kommer att anslutas till kommunens va-nät. Marken är till ca hälften i privat ägo. Byggnadskvarteren föreslås ingå i ett utökat kommunalt verksamhetsområde för VA.

OMRÅDE 4



ERIKSTORP – 2 - skala 1: 30.000

Aktuellt område omfattar ca 40 ha och utgörs till största delen av skogsmark. Norra och östra delen är kuperad med inslag av flackare partier. Inom området finns en f.d skjutbana som ej berörs av föreslagen exploatering men som bör undersökas med hänsyn till eventuella förekomster av markföroreningar och därav behov av sanering. I områdets västra och norra del finns våtmarker med avrinning via bäckar genom område 3.

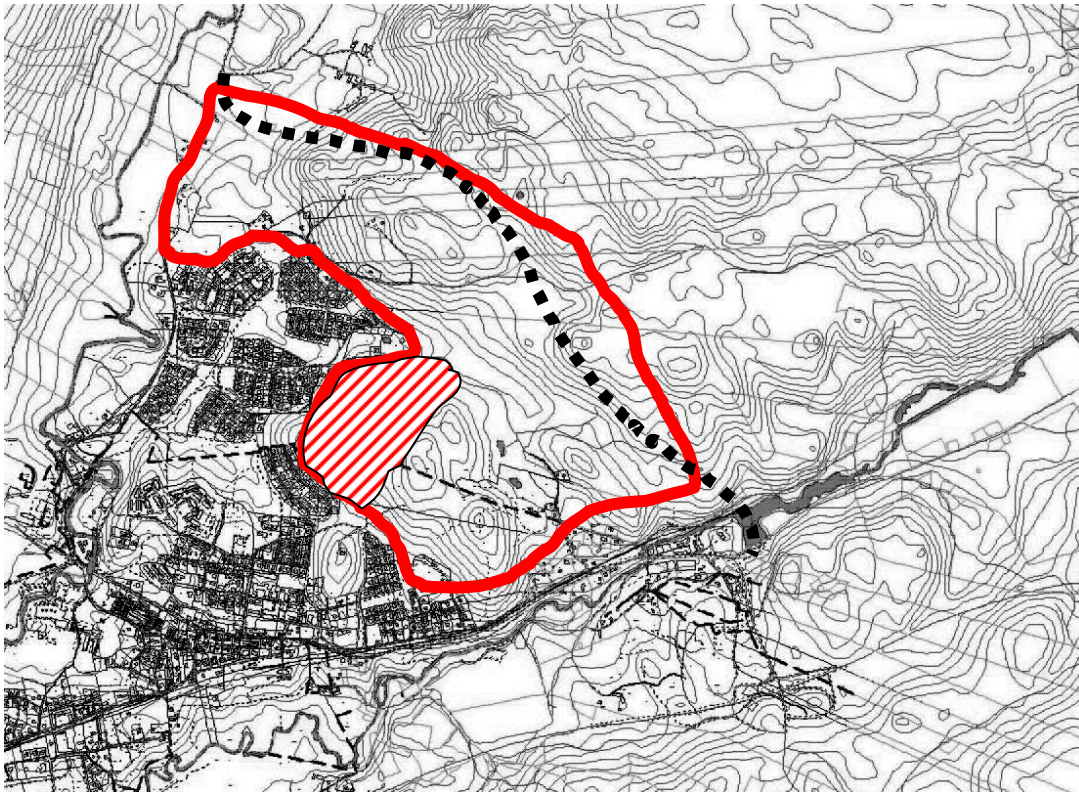
Endast en mindre del av området, den nordvästra delen, föreslås exploateras för bostäder. En mindre byggnation föreslås med 20-30 småhus/radhus grupperade närmast Harahålavägen och område 3. Söderläge, viss utsikt över angränsande landskap och närhet till strövområden ger attraktiv boendemiljö.

I områdets sydvästra del, i anslutning till ny dragning av lv 1758, finns möjligheter att exploatera för verksamheter.

Området föreslås trafikmatas från den nya dragningen av lv 1758 – Hulta Golfbana-Grönkulen. Delar av Harahålavägen föreslås få en standard som gång- och cykelväg och anslutas till befintligt gc-nät i Erikstorp. Området kommer att anslutas till kommunens va-nät. Marken är till hälften i privat ägo. Byggnadskvarteren föreslås ingå i ett utökat kommunalt verksamhetsområde för VA.

För att möjliggöra en av hela området erfordras att det kan anslutas till en ny dragning av lv 1758.

OMRÅDE 5



VARPÅS - 1 - skala 1: 30.000

Aktuellt område omfattar ca 20 ha och utgörs i västra och södra delen av starkt kuperad skogsmark. I mellersta delen finns relativt plana områden. I den nordöstra delen finns en f.d soptipp. Soptippen erfordrar ett skyddsområde till bostäder med hänsyn till eventuella förekomster av miljöfarliga ämnen i marken.

Den västra och södra delen finns naturliga utsiktsplatser med en hänförande utsikt över Bollebygd. Området nyttjas flitigt som strövområde för bl a boende i Sörgårdsområdet . I områdets mitt finns en mast med antenner samt tillhörande teknikbod.

Området föreslås få en begränsad exploatering med 50 – 75 lägenheter i flerbostadshus/radhus belägna i mitten av området på erforderligt avstånd från såväl den f.d soptippen som från befintliga bostäder i Sörgårdsområdet. Det höga läget ger attraktiva utsiktslägen i sydväst över Bollebygd samt korta avstånd till centrum.

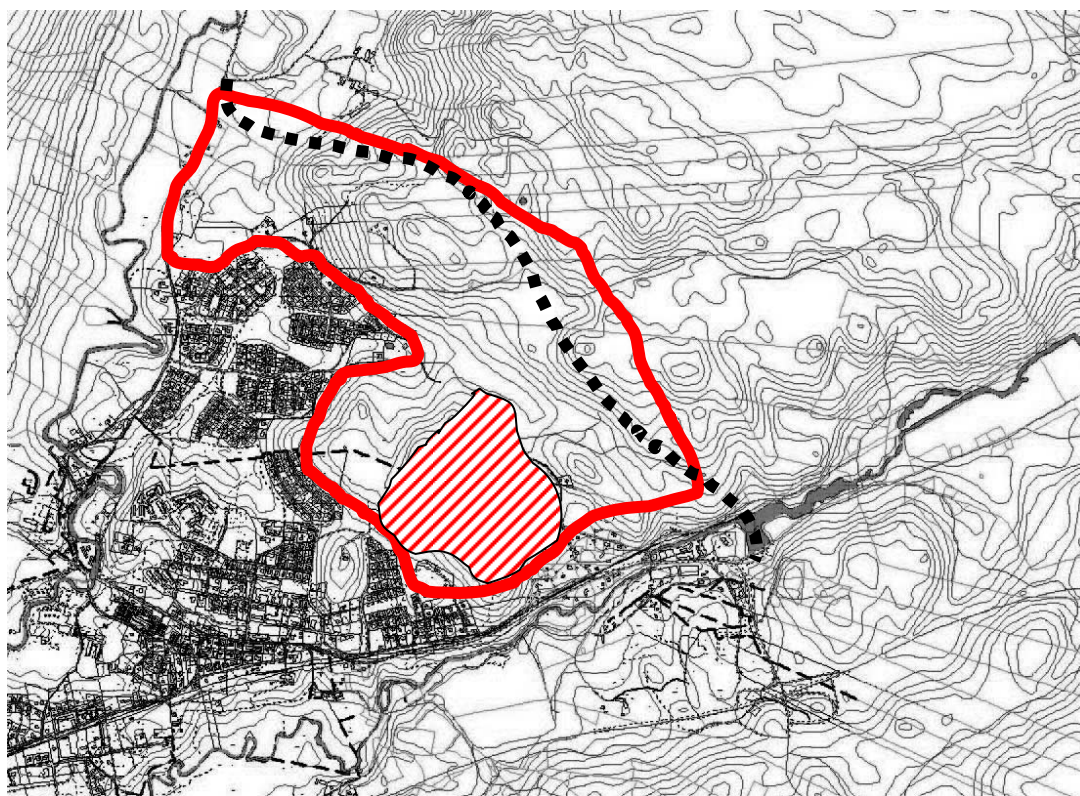
Trafikmatningen föreslås, i ett övergångsskede, ske via Erikstorpsvägen ut till lv 1758, och i en slutlig lösning via ny utfart på den nya dragningen av lv 1758 Hulta Golfbana-Grönkullen.

Ny gång- och cykelväg föreslås inom området med anslutning till befintligt gcnät i Erikstorp och centrum.

Området kommer att anslutas till kommunens va-nät. Marken är till ca hälften i privat ägo.

Byggnadskvarteren föreslås ingå i ett utökat kommunalt verksamhetsområde för VA.

OMRÅDE 6



VARPÅS - 2 - skala 1: 30.000

Aktuellt område omfattar ca 25 ha och utgörs i västra och södra delen av starkt kuperad skogsmark. I mellersta delen finns relativt plana områden. Den nordöstra delen gränsar till en f.d soptipp. (Soptippen erfordrar ett skyddsområde till bostäder med hänsyn till eventuella förekomster av miljöfarliga ämnen i marken.) Den östra delen utgörs av Varpåstjärn med tillhörande våtmarker. Detta område kräver ett skyddsområde till bostäder för bevarande av flora och fauna. (Området gränsar idag till ett mindre antal befintliga bostäder).

Den västra och södra delen finns naturliga utsiktsplatser med en hänförande utsikt över Bollebygd. Området nyttjas flitigt som strövområde.

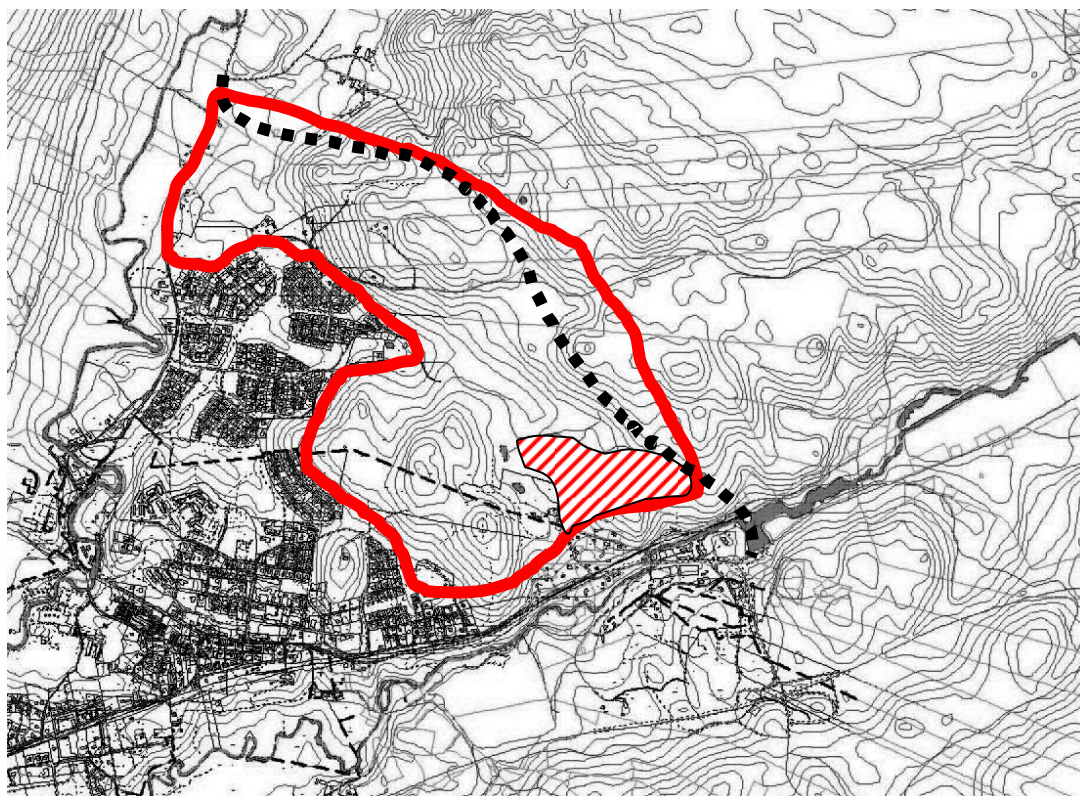
Området föreslås få en begränsad exploatering med 50 – 75 lägenheter i flerbostadshus/radhus belägna i mitten av området på erforderligt avstånd från såväl tjärn och våtmarker som från befintliga bostäder. Det höga läget ger attraktiva utsiktslägen i sydväst över Bollebygd samt korta avstånd till centrum. Trafikmatningen föreslås, i ett övergångsskede, ske via Erikstorpsvägen ut till lv 1758, och i en slutlig lösning via ny utfart på den nya dragningen av lv 1758 Hulta Golfbana-Grönkullen.

Ny gång- och cykelväg föreslås inom området med anslutning till befintligt gcnät i Erikstorp och centrum.

Området kommer att anslutas till kommunens va-nät. Marken är till ca hälften i privat ägo.

Byggnadskvarteren föreslås ingå i ett utökat kommunalt verksamhetsområde för VA.

OMRÅDE 7



VARPÅS - 3 - skala 1: 30.000

Aktuellt område omfattar ca 10 ha och utgörs av kuperad skogsmark. I östra delen finns relativt plana områden.

Området gränsar till befintliga bostäder i anslutning till Grönkullen. Inom bostadsbeståndet förekommer viss djurhållning – hästar, varför rekommenderat skyddsavstånd erfordras till nya bostäder.

Området föreslås få en begränsad exploatering med 25 – 40 lägenheter i småhus/radhus belägna i den norra delen av området på erforderligt avstånd från såväl djurhållning som befintliga våtmarker.

Trafikmatningen föreslås via ny utfart på den nya dragningen av lv 1758 Hulta Golfbana-Grönkullen.

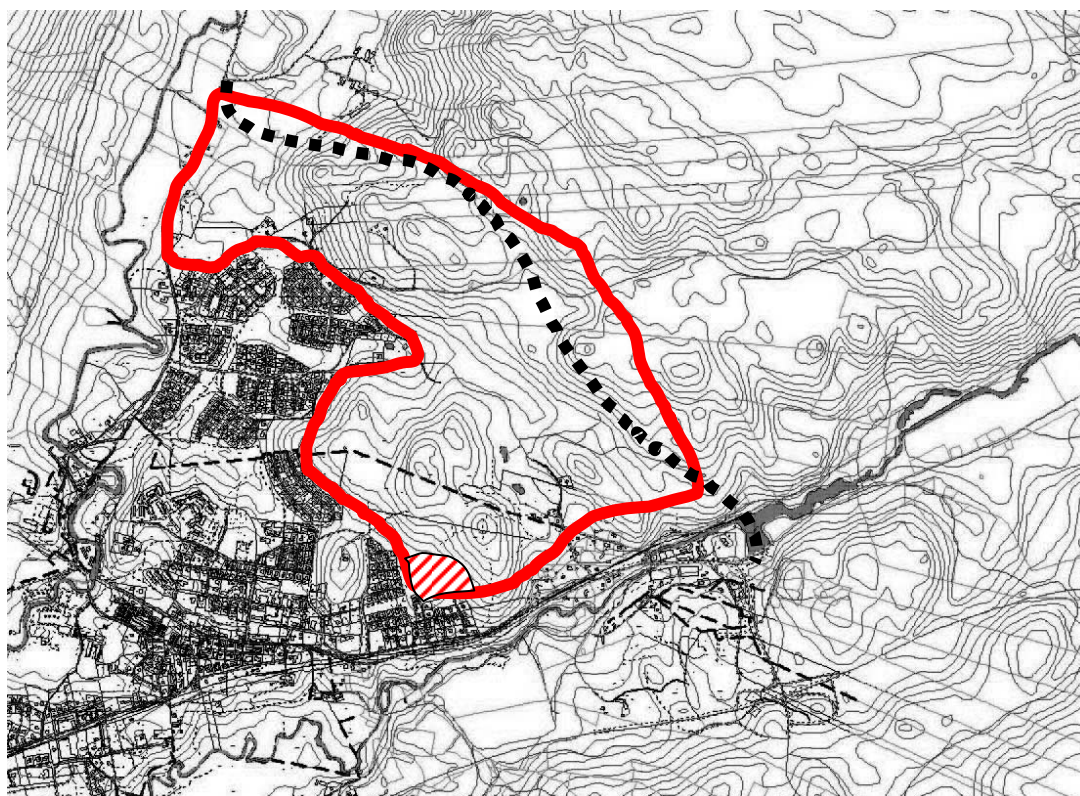
Ny gång- och cykelväg föreslås inom området med anslutning till befintligt gcnät i Erikstorp och centrum.

Området kommer att anslutas till kommunens va-nät. Marken är till ca hälften i privat ägo.

Byggnadskvarteren föreslås ingå i ett utökat kommunalt verksamhetsområde för VA.

För att möjliggöra en exploatering erfordras att området kan anslutas till en ny dragning av lv 1758 alternativt att järnvägen försvinner i nuvarande sträckning.

OMRÅDE 8



BJÖRNSKOGSVALLEN - skala 1: 30.000

Aktuellt område är idag planlagt för idrottsändamål och nyttjas för centralortens idrottsplats – Björnskogsvallen. Området ligger på Varpåsbergets sydsluttning och gränsar till befintliga villakvarter. Idrottsplatsen är liten och saknar utvecklingsmöjligheter. Diskussioner pågår om att söka en alternativ lokalisering med större utvecklingspotential. Om- och när det genomförs skapas möjlighet att bebygga idrottsplatsområdet med bostäder.

Området föreslås få en mycket begränsad exploatering med 10-15 radhus belägna på nuvarande idrottsplanen. Som trafikmatning föreslås nuvarande gatuanslutning mot Tiokampsvägen. Området gränsar till befintligt gång- och cykelvägnät med anslutning till centrum. Området är anslutet till kommunens vatten- och ingår i det kommunala verksamhetsområdet. Marken är i kommunal ägo.

Trafikåtgärder

Framtida trafikmängder

Den slutliga trafiklösningen som syftar till att trafikmata planområdet från öster, via en ny dragning av lv 1758 (Töllsjövägen) är avhängig kommande beslut om järnvägens –Götalandsbanans – sträckning genom Bollebygd.

De framtida utvecklingsområdena kommer under en övergångsperiod att öka biltrafiken på bl a Skräddargårdsvägen.

Såväl trafiken på Skräddargårdsvägen , Erikstorpsvägen samt ny utfart från Tyftet kommer att generera en ökad trafikmängd på lv 1758 in mot centrum.

Förutsättningarna för att framtida boende i utvecklingsområdena, för att nå centrum, skola och pendeltrafiken, väljer cykeln framför bilen är goda då planområdet kommer att få ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät.

Lv 1758 trafikeras av kollektivtrafik som när planområdet är utbyggt kan komma att kompletteras med en servicelinje genom området med anknytning till centrum, skolan och pendelstationen. Alternativet med anropsstyrd kollektivtrafik kan komma att aktualiseras.

Nedan visas beräknade trafikmängder för befintlig bebyggelse resp beräknad framtida total trafikmängd i avvaktan på områdets slutliga trafikmatning:

Tabell 1. Beräkningsförutsättningar samt resultat för beräkningspunkterna A B och C vid Erikstorpsvägen.

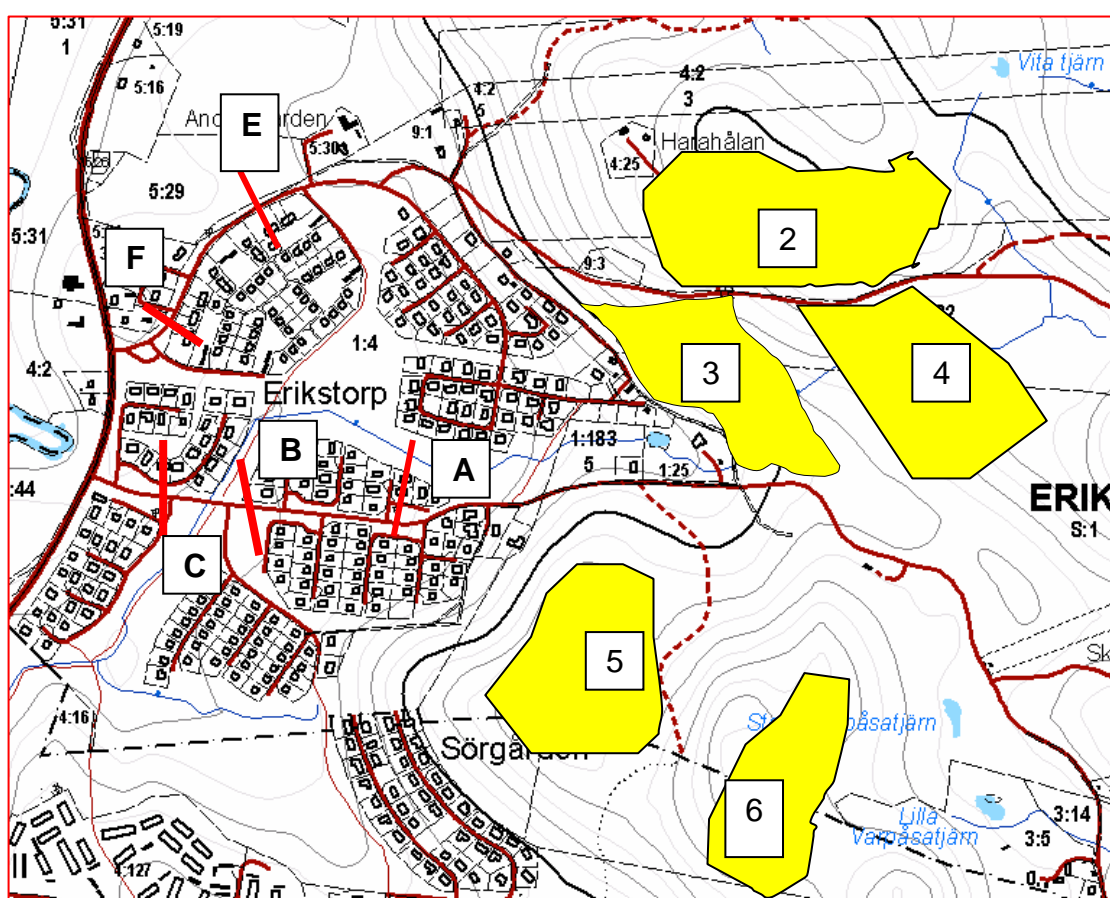
Beräkningspunkt	antal lgh	rörelser/lgh	övrigt %	tung %	Summa	Leq	Lmax	Skärm 1 m	
								Leq	Lmax
Punkt A nu	38	10	15	1	418	48	78		
Punkt A omr 3	63	10	16	1	693	51	78	46	73
Punkt A (3,4,5)	243	10	15	2	2673	57	78	52	73
Punkt A (3,5)	138	10	20	2	1518	55	78	49	73
Punkt B nu	68	10	15	1	748	50	77		
Punkt B omr 3	93	10	16	1	1023	52	77	46	71
Punkt B (3,4,5)	273	10	15	2	3003	57	77	51	71
Punkt B (3,4,5)	168	10	20	2	1848	54	77	49	71
Punkt C nu	131	10	15	1	1441	51	72		
Punkt C omr 3	156	10	16	1	1716	52	72		
Punkt C (3,4,5)	336	10	15	2	3696	55	72		
Punkt C (3,5)	231	10	20	2	2541	53	72		

Beräkningen av skärmfall i punkt C måste specialstuderas. Motsvarande reduktion som i övriga punkter ca 5 dBA bör vara fullt möjligt.

Tabell 2. Beräkningsförutsättningar samt resultat för beräkningspunkterna E och F vid Skräddaregårdsvägen.

Beräkningspunkt	antal lgh	rörelser/lgh	övrigt %	Gadden	tung %	Summa	Leq	Lmax
Punkt E nu	58	10	15	150	2	788	45	71
Punkt E omr 3	83	10	15	150	2	1063	46	71
Punkt 3 omr 3, 2	123	10	15	150	2	1503	47	71
Punkt F nu	76	10	15	150	2	986	47	74
Punkt F omr 3	101	10	15	150	2	1261	48	74
Punkt F omr 3, 2	141	10	15	150	2	1701	50	74

Kartunderlag för bullerberäkning



Skala 1:15.000

Förslag till framtida trafikåtgärder

- Kommunen bör i sina kontakter med Vägverket betona vikten av en ny dragning av lv 1758, delen Hulta Golfbana-Grönkullen. Detta gäller inte minst av trafiksäkerhetsskäl då vägen trafikeras av mycket tung trafik till/från bl a Hedared och Töllsjö samt som anslutning till lv 180. Lv 1758 används idag som lokal matargata med en blandning av olika trafikantgrupper.
- Hastighetsbegränsning till 50 km/tim såväl som anläggande av gång- och cykelväg och belysning utefter lv 1758 bör övervägas från Skräddaregårdsvägens utfart till befintlig gc-väg vid bron över Nolån vid Kyrkbyn.

- Skräddargårdsvägens- och Erikstorpsvägens anslutning/utfart till lv 1758 bör studeras för att öka trafiksäkerhetskänslan.
- Nya gång- och cykelvägar bör anläggas från befintliga gång- och cykelvägar i centrum till planområdet via Källevägen, Frejas gata/Övregårdsvägen och Erikstopsvägen.
- Erikstorpsvägens förlängning över Varpås ner till Grönkullen ges en utformning, som kombinerad gång- och cykelväg - bussgata.

Belysning

Gång- och cykelvägar som ej följer befintliga eller nyanlagda lokalgator, med belysning, bör förses med belysning för att öka tryggheten och säkerheten.

DEL 3
KONSEKVENSER

Konsekvenser för miljön

Nedan beskrivs miljökonsekvenser för ej planlagda utvecklingsområden:

1. Tyftet
2. Harahålavägen
3. Erikstorp – 1
4. Erikstorp - 2
5. Varpås – 1
6. Varpås – 2
7. Varpås – 3

Områdesskydd, natur- och kulturvärden

	1	2	3	4	5	6	7
Områdesskydd enligt miljöbalken (strand- och landskapsbildsskydd)	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej
Riksintresse för kulturvärden	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej
Riksintresse för naturminnesvärden	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej
Riksintresse för det rörliga friluftslivet	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej
Kända naturvärden	nej	nej	nej	nej	ja	nej	nej
Nyckelbiotop	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej
Ekologiskt särskilt känslig	nej	nej	nej	nej	ja	ja	nej

Område 5 är starkt kuperat, bevuxet med gles barr och lövskog, med fantastiska utsiktsplatser där berget går i dagen.

Område 6 gränsar till Varpåstjärn med tillhörande våtmarker.

Vegetation, djurliv, Friluftsliv

	1	2	3	4	5	6	7
Påverkas någon hotad växtart eller växtsamhälle	nej	nej	nej	nej	nej	kanskenej	nej
Påverkas någon hotad djurart	nej	nej	nej	nej	nej	kanskenej	nej
Uppkommer gräns för djurens förflyttning och rörelser	nej	nej	nej	nej	nej	kanskenej	nej
Försämras fiskevatten/jaktmarker	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej
Försämras det rörliga friluftslivet i området (strövområde etc)	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej

Grönytor minskas inom planområdet, men en utveckling av dessa bedöms inte medföra några betydande negativa miljöeffekter på friluftsliv, flora och fauna.

Vid utbyggnad av område 6 skall hänsyn tas till den närliggande Varpåstjärn och dess tillhörande våtmarker.

Mark och vatten

	1	2	3	4	5	6	7
Kommer verksamheten leda till erosion eller instabilitet i marken	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej
Har området tidigare använts som tipp etc	nej	nej	nej	nej	ja	ja	nej
Finns risk för påverkan på grund- eller ytvatten	nej	nej	nej	nej	ja	ja	nej

Befintliga undersökningar, avseende tippen (område 5 och 6) bör fördjupas och kompletteras innan detaljplaneläggning påbörjas.

För område 5, 6 och 7 bör grundundersökning upprättas innan detaljplanearbete påbörjas.

För område 2 har grundundersökning upprättats med normal grundläggning som rekommendation.

Buller och trafik	1	2	3	4	5	6	7
Kommer fordonstrafiken att öka (ca fordon/dygn)	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Överskrids rekommenderade Bullerriktvärden	nej	nej	nej	nej*	nej*	nej*	nej

* Förutsätter att bullerbegränsande åtgärder vidtas utefter delar av Erikstorpsvägen om område 4, 5 o 6 trafikmatas via Erikstorpsvägen i avvaktan på ny matning från öster.

Vid en framtida utveckling av planområdet kommer trafiken att öka, men inga rekommenderade bullerriktvärden kommer att överskridas. Det är osäkert hur stor trafikmängd som en ny dragning av lv 1758 kommer att avlasta såväl befintliga och nya vägar som nuvarande sträckning av lv 1758.

Förslagets utbyggnad av cykelvägar skapar möjlighet för minskad trafikmängd, buller och luftföroreningar, detta gäller även vid införande av en kollektiv servicelinje med anslutning till centrum, skola och pendlingsstation.

Miljöpåverkan från omgivningen

	1	2	3	4	5	6	7
Är befintlig verksamhet i omgivningen störande	kanske	nej	nej	nej	nej	nej	nej
Är marken högriskområde för radon	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej

Område 1 utgör idag brukad jordbruksmark med viss djurhållning. För att möjliggöra en framtida utveckling med bostäder erfordras ett upphörande med djurhållning inom område 1 och att en bra övergång mellan bostäderna och jordbruksverksamheten skapas.

Radonundersökning visar på normalrisk inom området vilket bör leda till rekommendation om radonskyddat utförande på bostadsbyggnader i kommande detaljplaner.

Miljömål	1	2	3	4	5	6	7	8
Strider projektet mot nationella miljömål	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej
Strider projektet mot regionala miljömål	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej
Strider projektet mot lokala miljömål	kanske	nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej

Miljö kvalitetsmålet "God bebyggd miljö" är det mål som mest berör översiktsplanen. Målet innebär att byggnader och anläggningar lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Av kommunens antagna EKO-dokument (1995) samt ÖP 2002 framgår att jordbruksmark endast i undantagsfall bör utnyttjas för byggnation eller liknande ändamål som gör den obrukbar för all framtid.

Miljö kvalitetsnorm

För den regionala miljö kvaliteten är det Bollebygd som boendeort som har störst betydelse. Genom att, i likhet med hela Göteborgsregionen, så många arbetar utanför boendeorten är det sättet att förflytta sig till och från arbetet som har störst påverkan i detta avseende. Den kollektiva trafiken är väl utbyggd såväl till Göteborg som till Borås. Trots att det idag går snabbare att åka med den egna bilen är kollektivtrafiken väl utnyttjad. Kommunen arbetar med stort allvar i de båda pågående järnvägsutredningarna som syftar till en mycket snabbare och tätare järnvägsförbindelse väster-

och österut. Frågan om den framtida trafikutvecklingen i regionen är för stor för att behandlas enskilt av respektive kommun.

Sociala konsekvenser

Gång- och cykelvägar

Vid en utbyggnad av gång- och cykelvägnätet inom planområdet ökar trafiksäkerheten samt tryggheten för oskyddade trafikanter. Ett utbyggt gång- och cykelvägnät med anslutning till befintligt dito i centrum skapar möjligheter för minskade trafikmängder, buller och luftföroreningar och genererar även utmärkta möjligheter att nå befintlig pendlingsstation (resecentrum).

Mötesplatser och strövområden

Planen säkrar möjligheter till utökade mötesplatser och strövområden då närområdet förses med gång- och cykelvägar, lekplatser, röjd och tillgänglig naturmark, iordningställda utsiktsplatser och tillgängliga våtmarker med höga naturvärden.

Boendemiljöer

Planen erbjuder nya attraktiva boendemiljöer med möjlighet till hänförande utsikt, närhet till skola och strövområden med höga naturvärden samt närhet till spännande mötesplatser.

Ekonomiska konsekvenser

Infrastruktur och underhållskostnader

Planen förutsätter en utbyggnad av nya gator och ledningar. För att anslutning till befintligt avloppsnät skall kunna ske erfordras sannolikt en renovering av delar av det befintliga systemet. För renvattensystemet erfordras komplettering med en tryckstegringsstation. Gator och allmänna platser i föreslagna utvecklingsområden bör finansieras i respektive exploatering. Huvudmannaskapet för allmänna platser får avgöras i varje enskilt planärende. Fler boende i området ger ökade biltransporter, vilket leder till visst ökat vägunderhåll. Utbyggnad av gång- och cykelvägar ger kostnader, men trafikmängden på vägarna bedöms minska av detta. Planen är anpassad till en ny kollektivtrafiklinje genom området med anslutning till centrum, vilket kan generera ökade kommunala kostnader.

Skatteintäkter

Planen ger möjlighet för utbyggnad av attraktiva bostadstomter med närhet till ett rikt friluftsliv och på pendlingsavstånd inom Göteborgsregionen, vilket ökar möjligheterna till att fler människor flyttar hit. Detta överensstämmer med målet i den kommuntäckande översiktsplanen (ÖP 2002).

Kommersiell och offentlig service

Fler inflyttare ger ökat underlag för kommersiell och offentlig service. Utbyggnad av skola, barnomsorg och äldreomsorg är kostnader som läggs på kommunen. Idag minskar antalet barn i Bollebygd. Kostnader för skolskjuts inom delar av planområdet kan tillkomma.

Bollebygd i mars 2004

Torbjörn Sundsten
byggnads- och miljöchef