

PLANBESKRIVNING

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



Samrådshandling

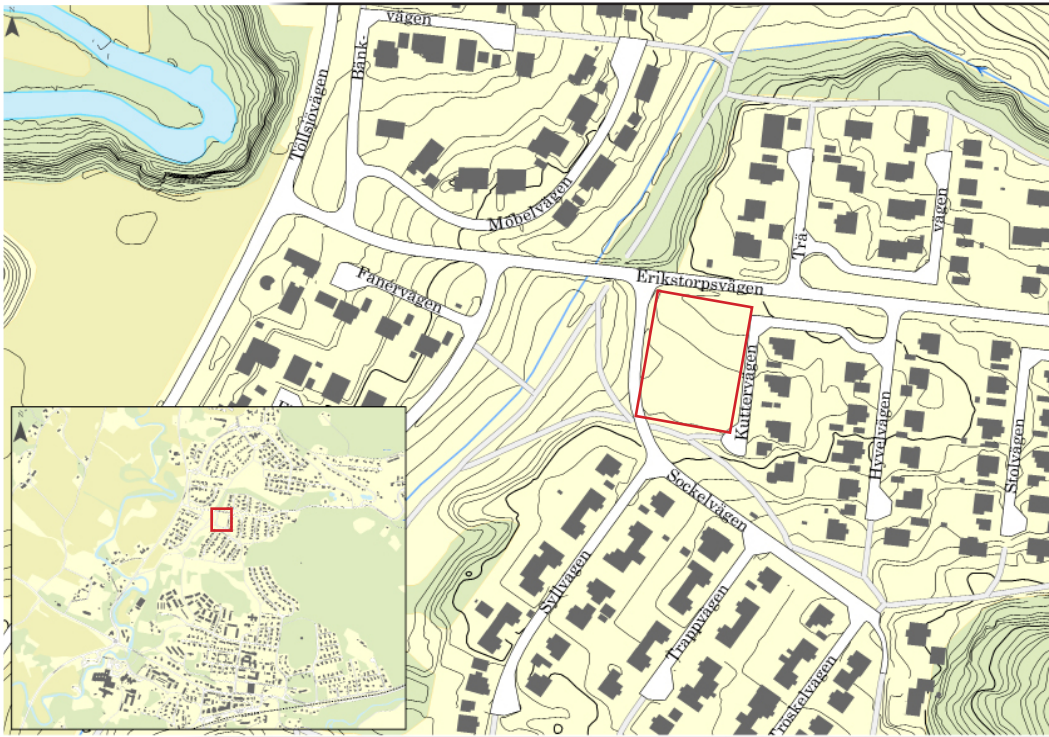
2017-04-10

SBN2017/142



**BOLLEBYGDS
KOMMUN**

Detaljplan för del av ERIKSTORP 1:4



Planområdets läge

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

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

Planhandlingarna består i övrigt av:

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Illustrationskarta

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning, Lantmäteriet daterad 2017-03-28
- Behovsbedömning, daterad 2017-02-03
- Bullerutredning för Erikstorpsvägen WSP 2011-08-26
- Geoteknik (utredningen är pågående och redovisas i med granskningsskedet av detaljplanen)

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

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

DETALJPLANEPROCESSEN

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsakliga syfte är att tillåta bostäder i form av LSS-bostäder. LSS står för Lagen om Stöd och Service till vissa funktionshindrade. Syftet med lagen är att människor med funktionsnedsättningar ska få det stöd som behövs för att kunna leva ett så självständigt liv som möjligt. Ett exempel på hjälpinsats man kan få är bostad med särskild service eller annan särskild anpassning. Denna typ av boende kallas LSS-boende. LSS-bostäder ryms inom beteckningen B – bostäder. För att detaljplanen ska kunna vara flexibel, och kunna användas till andra kommunala ändamål i framtiden tillåts även kontor, vård och skola (beteckning K, D och S).



Planens skede i planprocessen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Hushållning med mark- och vattenområden

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

Riksintressen

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

Miljökvalitetsnormer

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

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Behovsbedömning

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan och att ingen MKB behöver upprättas.

PLANDATA

Areal och läge

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

Detaljplanen omfattar ett område på cirka 5 700 kvm.

Markägoförhållanden

Bollebygds kommun är markinnehavare.

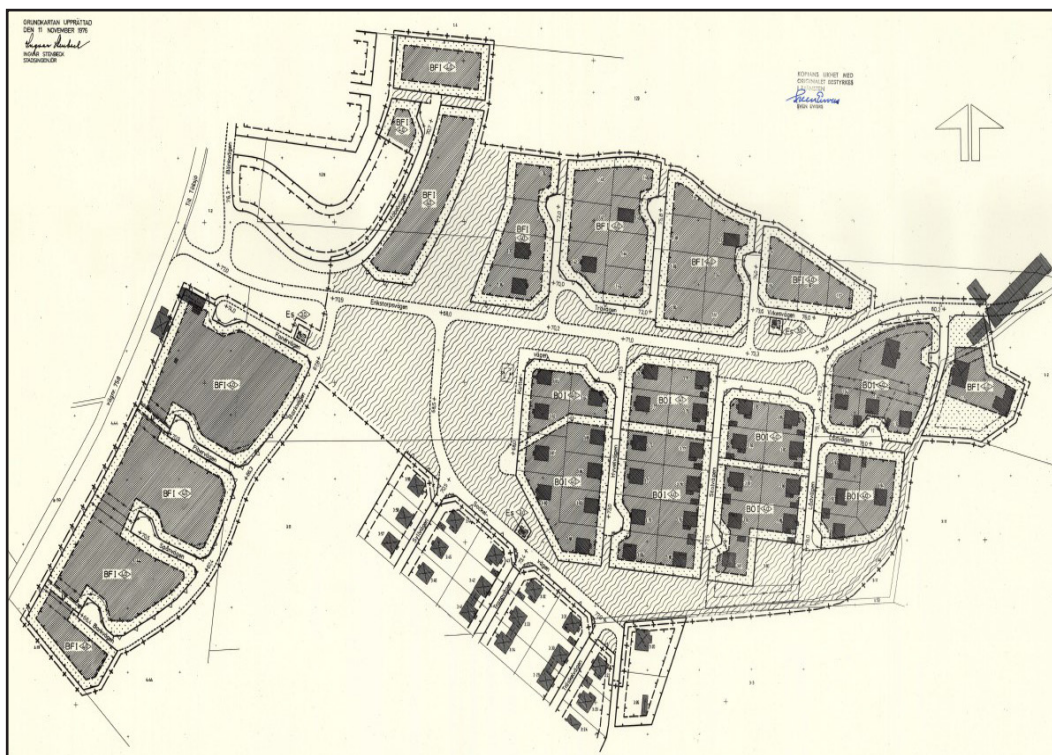
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med den gällande översiktsplanen, ÖP 2002, samt med intentionerna för det pågående översiktsplanarbetet.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan förslag till ändring av byggnadsplanen för del



Bollebygds kommun (Erikstorp övergården 1:2 m.fl.), antagen 1978-01-20. Enligt vilken planområdet är definierat som allmän plats (park)

Mark och natur

Marken inom planområdet består av en relativt flack grönyta, en nivåskillnad på två meter förekommer. Marken är i huvudsak gräsbevuxen och längs med planområdets kanter finns träd i form av björk och rönn, dessa bör i möjlig utsträckning bevaras. Längs med Sockelvägen, i planområdets östra del finns ett dike och i planområdets södra del, där VA-ledningar ligger är marken något sank.



Bebyggelse

Bostäder och verksamheter

Inom planområdet finns inga byggnader.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga särskilda kulturvärden.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Geoteknik

Enligt SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) består jordlagren av postglacial finsand. En geoteknisk undersökning kommer att genomföras innan detaljplan antas.

Grundvatten

Enligt SGU ligger ungefär halva planområdet norra del inom område där måttlig grundvattentillgång finns.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark finns inom planområdet.

Radon

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

Service och kultur

Planområdet ligger cirka 1,2 kilometer från Bollebygds centrum och cirka 1,4 kilometer från buss- och järnvägsstation. Cirka 400 från planområdet finns en busshållplats med busstrafik mot Bollebygds centrum och Borås. Närmsta förskola

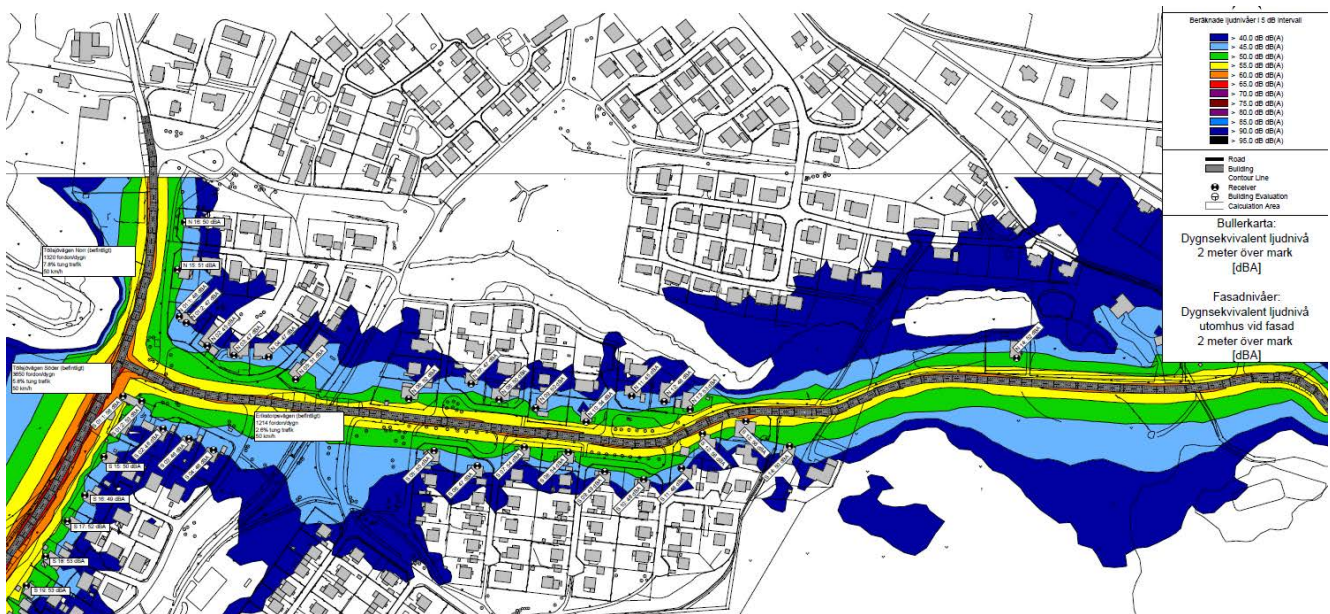
finns cirka 500 meter från planområdet och Bollebygds skola med klass F-9 ligger inom ett avstånd på ungefär 1,5 kilometer.

Buller

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

I samband med framtagande av detaljplan för Erikstorp 1:183 Öster om Skräddargårdshöjd m.fl. gjordes en bullerutredning (WSP 2011-08-26) för Erikstorpsvägen. Resultatet från utredningen efter exploatering visade 1 664 ÅDT (fordon/dygn). För planområdet ligger den dygnsekvivalenta bullernivån omkring 55 dbA närmst vägen och 45-50 dbA för resterande yta. Eftersom det inte har tillkommit fler bostäder eller verksamheter längs med Erikstorpsvägen kan utredningen användas som underlag för denna detaljplan.

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



Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Fastigheterna inom planområdet ansluts till det allmänna VA-nätet.

Värme

Bebyggelse ska anslutas till hållbar energikälla.

Avfall

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

El, tele

Området kommer anslutas till el- och teleledning.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse och bevarande

Inom planområdet finns idag inga byggnader. Området omges dock av ett större bostadsområde som främst präglas av villor uppförda på 1970-talet, området är tidstypiskt med bostäder i 1,5 plan och mindre gator för lokaltrafik som avslutas med vändplaner. Planområdet föreslår bebyggas med bostäder i form av LSS, för att den tillkommande bebyggelsen ska passa in i den befintliga miljön regleras byggnadshöjden till 8 meter, vilket motsvarar cirka 2 till 2,5 våningar.

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



Friytor och rekreation

I samband med exploatering inom planområdet försvinner en allmän parkyta. Ytor med möjlighet till rekreation och utevistelse angörs för de boende och verksamma inom planområdet på kvartersmark.



Trafik

Gatunät

Angöring med bil till de nya bostäderna sker från Erikstorpsvägen, Kuttervägen alternativt Sockelvägen bedöms som möjliga tillfartsvägar till planområdet.

Kommunen är väghållare för nämnda vägar. Av trafiksäkerhetsskäl är planområdets norra gräns, utmed Erikstorpsvägen, reglerad med utfartsförbud.

Gång- och cykelväg

I direkt anslutning till planområde finns gång- och cykelvägar som leder mot centrum, järnvägs- och busstation och skola. Eftersom LSS-boendet även är en arbetsplats är det viktigt att cykelparkering ordnas på kvartersmark.



Parkering

Parkering ska lösas inom planområdet och ska följa kommunens parkeringsnorm gällande parkeringstal. För villor och radhus ska det finnas 2 bilplatser per bostad och för flerbostadshus 1,1 bilplatser per lägenhet. För kontor gäller 17 (samutnyttjande) och 23 (ej samutnyttjade) parkeringsplatser, antal platser per 1000 kvadratmeter BTA. Vid skolverksamhet krävs särskild utredning (Parkeringsnorm antagen 2009). Illustrationen visar exempel på hur parkeringsplatser kan anordnas inom planområdet.

Teknisk försörjning

VA-försörjning

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

Dagvattenavledning

Inom detaljplaneområdet ska ett fördröjningsmagasin för dagvatten angöras. Förslag till detaljplan. Ett dagvattenmagasin på cirka 50-60 kvadratmeter bestående av krossmaterial förelås vara lämpligt för att fördröja dagvattnet. Dagvattenflödet ut från magasinet begränsas till cirka 12 liter per sekund. Magasinet bör utformas med en breddledning som klarar att förbileda större nederbördsmängder som återkommer mer sällan.

Diket längs med Sockelvägen och del av Erikstorpsvägen är inom planbestämmelsen lokalgata, ytan tillhör vägområdet och hanterar dess dagvatten.

Geoteknik

Enligt SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) består jordlagren av postglacial finsand. En geoteknisk undersökning kommer genomföras för att precisera

markförhållandena inom området.

KONSEKVENSER

Ekologiska

I samband med genomförande av planen bedöms inga ekologiska värden påverkas negativt. Föroreningshalterna som kan uppstå i dagvatten från planområdet bedöms bli låga varför ingen negativ påverkan på vattenkvalité uppstår till följd av exploateringen.

Sociala/Kulturella

Tillkommande bebyggelse i området i form av flerbostadshus för LSS kompletterar den annars villadominerande bebyggelsen. LSS-boendet kommer ha bemanning dygnet runt vilket gör att området blir levande.

Ekonomiska

Fler bostäder möjliggör befolkningstillväxt, vilket är positivt för den kommunala ekonomin, samt för att bibehålla befintlig handel och service.

Barnkonsekvenser

Området ligger inom ett befintlig bostadsområde och närmsta lekplats finns inom 350 meter. Området ligger också nära ett naturområde, mindre än 400 meter. I anslutning till området finns ett välutbyggt gång-och cykelvägnät som leder mot centrum och skola. Som oskyddad trafikant är säkerheten hög då få bilvägar måste korsas. Cykelvägarna är dessutom belysta. I närhet av området finns också en busshållplats där trafik mot Borås går ungefär en gång i timmen.

Miljö kvalitetsnormer

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

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

Preliminär tidplan

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

Samråd 2:a kvartalet 2017

Granskning 3:e kvartalet 2017

Antagande 4:e kvartalet 2017

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

Genomförandetid

Vald genomförande tid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen. Planens genomförande tid är tio år, räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av intilliggande gata för lokaltrafik samt kringliggande natur/parkmark.

El

I området ansvarar Vattenfall elldistribution för elförsörjningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

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

Fastighetsbildning

LSS-tomten ska bilda egen fastighet. För detta krävs lantmäteriförtätning och avstyckning, som Bollebygds kommun kommer ansöka om. Förrättningskostnader betalas av kommunen.

Ledningsrätt

Ledningar, såsom el, VA, värme, dagvatten som hamnar på kvartersmark markeras med u-område och ska säkras lämpligen med servitut.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Samhällsbyggnadsförvaltningen står för kostnader vad gäller byggandet av LSS-boendet samt projekteringskostnader och anslutningsavgifter

Plankostnader

Kostnader för upprättade av detaljplan bekostas av samhällsbyggnadsförvaltningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE

Detaljplanchandlingar har tagits fram av Charlotta Boström, handläggare på planenheten, Bollebygds kommun.

Upprättad i april 2017.