

## Planprogram för KULLAOMRÅDET Bollebygds Kommun, Västra Götalands län

för naturvärdena och djurlivet. Tillgängligheten till än skulle kunna förbättras från idag genom nya promenadstråk. Byggnationen står därmed inte i konflikt med strandskyddets syfte och den skulle tillgodose ett mycket angeläget intresse av tätortsutbyggnad och bostadsförsörjning.

Området närmast RV 40 behöver studeras utifrån buller om bostäder är möjliga. Området lämpar sig för verksamheter, dock ej störande för närliggande bostäder. Då platsen ligger väl synlig vid infarten till Bollebygd är gestaltningen särskilt viktig här.

### Gestaltning

För varje delområde ska gestaltungsprinciper tas fram. Bebyggelsen bidrar till helhetsupplevelsen av landskapsrummet och därmed är utformningen viktig då bebyggelseområdena är väl synliga från många håll. Det innebär omsorgsfulla materialval, att volymer och höjder studeras. Takmaterial och form påverkar helheten.

Delområdena har olika förutsättningar och kan med fördel utformas med sinsemellan olika gestaltning men med en enhetlighet inom delområdena. Flera olika bebyggelse typer inom delområdena ger en variation och småskalighet. Även markplaneringen bidrar till helheten och upplevelsen av utemiljön lokalt och för landskapsbilden.

### Mobilitet

Kullaområdet ligger vid entrén till Bollebygd, intill Kullamotet på RV40 och längs Rävlandavägen. Området har även närhet till kollektivtrafik med en busshållplats (Borås-Göteborg) vid Rävlandavägen och även närhet till tågstation.

För att förbättra tillgängligheten till området och kopplingen i öst-västlig riktning föreslås en ny gata mellan Rävlandavägen och Kullavägen, samt tillfarer till de nya områdena från både Rävlandavägen, Hindåsvägen och Kullavägen. Nya vägsträckningar bör följa landskapet och tillfarterna placeras så kopplingen till orten och befintliga målpunkter stärks.

Längs Rävlandavägen är ambitionen att den nya bebyggelsen förändrar karaktären på vägen så att upplevelsen blir mer tätort än landsbygd. Detsamma gäller för Hindåsvägen.

En koppling över/under Rävlandavägen för gång- och cykeltrafikanter behövs då Kulla bebyggs för att minska barriäreffekten genom att lättare kunna korsas vägen. En sådan koppling ökar attraktiviteten för hållbart resande och underlättar vardagslivet att lätt kunna röra sig mellan olika målpunkter (centrum, skola/arbete, bostad, busshållplats) utan bil. Ur barnperspektiv så ges barnen en större rörelsefrihet att kunna röra sig i närområdet själva med färre barriärer. Boende i Bollebygd kan lättare ta sig till Kullaområdet till fots/cykel, och uppleva landskapet och Nolån.

Genom Kullaområdet föreslås nya gångstigar samt cykelstråk för att förbättra möjligheterna att röra sig inom Kullaområdet, vilket idag saknas. Då förbättras tillgängligheten för boende och besökare. En koppling över Rävlandavägen kan länkas ihop med ett sådant stigsystem.

Läge för ny busshållplats intill bostäder och skola vid Hindåsvägen behöver studeras. Korsningen Kullavägen/Hindåsvägen kommer att studeras vidare för att skapa en trafiksäker lösning. En cirkulation för Kullavägen/Hindåsvägen/Petaredsvägen bedöms vara ett möjligt alternativ. En cykelväg föreslås längs med Hindåsvägen eller genom kommande bostadsområde. Detta både för att koppla samman befintlig ort med de nya bostadsområdena i Kulla men även till Ballasjöns badplats och eventuell kommande byggnation i Dammkullen. Vid skolan kommer det att behövas ytor för angöring.

### VA/Dagvatten

Vid planering och dimensionering av VA bör utgångspunkten vara att både Kulla och ett ev framtida Dammkullen på sikt bebyggs. Det är i dagsläget oklart om helhetslösningen för VA inom kommunen. Dagvatten ska fördröjas inom området.

### Behovsbedömning

Kommunen gör den sammanvägande bedömningen att planprogrammet kan ge upphov till betydande miljöpåverkan. I kommande detaljplaner Prästgårdsgärdet och Fjällastorp ska en miljöbedömning göras där en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ingår. En bedömning görs för övriga planområden då planarbete påbörjas.

Följande frågor behöver studeras vidare i planskedet (alla innebär inte betydande miljöpåverkan): dagvattenhantering, naturmiljö på land och i vatten, vattenmiljö inklusive miljö kvalitetsnormer, påverkan på landskapsbild, kulturmiljöaspekter, trafik, buller och vibrationer, geotekniska risker, klimatförändringar/översvämningrisk. Beroende på vilken typ av verksamhet som planeras kan andra frågor komma ifråga.

### FORTSATT ARBETE

Efter att planprogrammet varit på samråd sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella justeringar görs i förslaget. Planprogrammet godkänns sedan av kommunstyrelsen. Planprogrammet kommer att utgöra grunden i det fortsatta arbetet med detaljplaner i Kullaområdet.

*Elisabeth Skogelind, planarkitekt*  
*Pauline Svensson och Mikaela Ranweg, Ramböll*

Koncept 2017-10-23

## BAKGRUND OCH SYFTE

### Bakgrund

Kommunstyrelsen i Bollebygds kommun har 2017-xx-xx beslutat om programsamråd för planprogrammet enligt Plan- och bygglagen PBL 2010:900 (SFS 2014:900) 5 kap 11 §.

Programområdet ligger strax väster om Bollebygd och utgörs av delar av Kullaområdet. Programområdet avgränsas av RV40 i söder, Töllsjövägen och Nolån i öster, skogen i väster och norrut ingår ett mindre område norr om Hindåsvägen.

En strukturskiss har tagits fram för området (Fojab 2015). Större delen av programområdet är inte tidigare planlagt. Programområdet för Kulla har inte särskilt pekats ut för byggnation i gällande översiktsplan utan här anges istället att jordbruksmark endast i undantagsfall ska utnyttjas för byggnation. I ÖP framkommer också att åarnas närområden ska bibehållas och utvecklas som grönstråk och att särskild aktsamhet ska iaktas vid förändringar inom bebyggelsemiljöer i Nolåns dalgång.

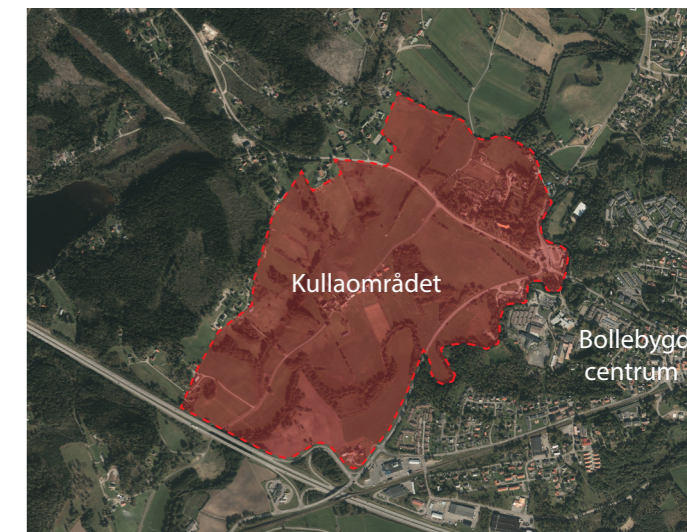
### Syfte

Planprogrammet syftar till att möjliggöra bostäder, skola, förskola, idrottshall samt eventuellt handel och verksamheter inom Kullaområdet. Byggnationen ska ske med anpassning till landskapsbilden och områdets höga värden. Även nya trafiklösningar bör följa landskapet och utformas för att gynna ett hållbart resande. Programmet kommer att ligga till grund för flera kommande detaljplaner.

## FRAMTIDA UTVECKLING AV BOLLEBYGD

Förutsättningarna för utvecklingen i Bollebygds kommun har förändrats och gjort delar av gällande översiktsplan (ÖP 2002) inaktuella. Arbetet med en ny översiktsplan pågår. Vid kommunfullmäktige den 20 september 2012 diskuterades fem förslag till mål för den nya översiktsplanen, varav dessa två är aktuella för programmet:

- Byggnation i stråk där kollektivtrafiken finns eller kan byggas ut.
- Utveckling av området vid Kråketorp för ett stationsområde vid Götalandsbanan och därtill stödande verksamheter och bostadsområden samt utbyggnad av Bollebygds tätort i denna riktning.



Programområdet ingår i visionsdokumentet Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner (2014-06-03), som är antagen av kommunfullmäktige i respektive kommun. Här föreslås Kullaområdet bebyggas med bostäder så att Bollebygd växer söderut mot ett framtida nytt stationsläge och på sikt länkas samman med Rävlanda. Planering pågår för en ny stambana mellan Stockholm och Göteborg, och eventuellt placeras en ny station strax söder om programområdet och RV40. Närheten till Göteborg, Borås och Landvetter flygplats gör Bollebygd till ett strategiskt välplacerat tillväxtområde. En utveckling av Kullaområdet kan bidra till att den befintliga orten sammanlänkas med den nya knutpunkten både vad gäller bebyggelse och trafikstråk.

Det pågår även planering för eventuell utbyggnation i området Dammkullen (väster om Kullaområdet) vilket innebär att programområdet även utgör en länk att knyta samman Dammkullen med den befintliga orten, både visuellt och fysiskt.

Kullaområdet har redan idag ett bra strategisk läge som utbyggnadsområde för Bollebygds tätort, med goda kommunikationer genom befintlig tågstation och bussförbindelser.

## BEFINTLIG MARKANVÄNDNING

Området utgörs av ett kuperat öppet landskap, delvis med träddungar, som Nolån rinner genom. Viss del av marken används bl.a. som betesmark medan annan mark ligger obrukad. Viss djurhållning finns i området. Längs Kullavägen finns småhusbebyggelse och även längs skogsranden i väster. Vid cirkulationen Töllsjövägen/Hindäsvägen finns idag en bensinmack och "vägverkstomten" med enkla lagerbyggnader.



### Värden

Kullaområdet är en del av ett regionalt värdefullt odlingslandskap. Nolåns dalgång ingår i bevarandeprogram för odlingslandskapet för f.d. Älvsborgs län. Det är en långsträckt böljande dalgång i nord-sydlig riktning med tilltalande öppna och halvöppna ytor som möjliggör vyer och siktlinjer. Siktlinjerna bryts delvis av grönska och dalar. Kyrktornet är väl synligt från många håll och är en del av identiteten på platsen. En landskapsbildsanalys har tagits fram för programområdet (Ramböll 2017).

Inom programområdet finns flera fornlämningar, bl.a. vid kyrkan. En kulturvärdesinventering (Atkins 2015) har gjorts vid kyrkoområdet där flera fornlämningar och byggnader med kulturhistoriska värden beskrivits. Platsen har ett historiskt socialt värde som boplat, mötesplats och sockencentrum.

I Kullaområdets närmiljö finns viss traditionell bebyggelse i odlingslandskapet samt kulturmiljön vid kyrkan att förhålla sig till vid nybebyggelse. Stenmurar och diken i landskapet utgör en del av kulturmiljön och har naturvärden. Dessa är biotopskyddade. I de öppna markområdena ligger värdena i landskapsbild och kulturmiljön snarare än naturvärden.

Det finns enstaka skyddsvärda träd som blivit igenvuxna men som bör lyftas fram genom gallring. Nolån omfattas

av strandskydd och ån ingår i Nationellt värdefulla vatten. Längre uppströms och nedströms i Nolån förekommer flodpärlmussla. Strandskogen är viktig att bevara för att bibehålla åns värden.

## FÖRSLAG

### Principer för bebyggelsen

Kullaområdet sluter an till befintlig bebyggelse i öster och gränsar till skola och bostäder. Området är en naturlig utveckling av tätorten samtidigt som en samexistens måste kunna ske med jordbruksbygden och hästhållning. Ett av värdena att bo i Kullaområdet är just att man bor i det öppna landskapet med närhet till djur och natur. Skolor och förskolor kräver särskild hänsyn och därmed föreslås de placeras en bit ifrån hästgårdar.

Det nordöstra området blir särskilt viktigt för att stärka kopplingen mellan befintlig tätort och Kullaområdet. Potential finns för att här förbättra och tydliggöra entrén till orten.

Kullaområdet skulle kunna bli mer tillgängligt för allmänheten genom att målpunkter lyfts fram och anläggande av vandringsleder, ridvägar och gång- och cykelvägar. Ån, kyrkan, vackra gårdsmiljöer, utsiktspunkter, rastplatser är exempel på målpunkter. Bostadsbyggnation i området kan bidra till att tillgängliggöra området både fysiskt och genom att upplevelsen blir att området kommer närmare samhället och bebyggelsen bidrar till trygghetskänsla kvällstid.

Bebyggelsen bör följa strukturerna i landskapet, såsom stenmurar, vägar, träddungar, dalgångar. För att spara det som är värdefullt i landskapet bör ny bebyggelse vara tillräckligt låg för att inte hindra siktlinjer eller bryta siluetten. Förutom att spara/glesa ur de trädbevuxna områdena bör också öppen mark sparas, så att landskapsrummet från norr till söder inte bryts.

### Utbyggnadsområden

Kullaområdet föreslås byggas med i huvudsak bostäder med blandade bostadstyper, både småhus, radhus och flerbostadshus. Hänsyn ska tas till viktiga siktlinjer genom att delvis hålla dessa områden öppna eller att byggnadernas utformning och höjder anpassas. För de områden som ligger väl synliga vid entréer och siktlinjer blir gestaltningen särskilt viktig.

Områdena runt cirkulationsplatsen har med sitt läge och omkringliggande bebyggelse en större tålighet för något högre och tätare bebyggelse. Platsen kan förbättras som en



välkomnande entré och knutpunkt för Bollebygd. Prästgårdsgärdet, söder om kyrkan, kan i sin utformning snarare relatera till Prästgården och bebyggelsen runt kyrkan.

Placering av skola och förskola är inte fastslagen men troligt läge är väster om Kullavägen. Platsen kommer utgöra en ny knutpunkt både dag- och kvällstid med ny idrottshall. Utformning och höjdsättning är viktig för att behålla siktlinjer mot kyrkan och till landskapet. Genom att placera idrottshallen i suterräng kan höjden hållas nere.

Kullavägens bostadsbebyggelse kompletteras med småhus.

För området norr om kyrkan, Prästgården, pågår detaljplanarbete. För Fjällastorp föreslås låg bebyggelse med lantlig karaktär, delvis för småhustomter och för mindre flerbostadshus. I området föreslås ett öppet stråk för lek, idrott, betesmark för att behålla en viktig siktlinje i nord-sydlig riktning genom dalgången.

Skogsranden i väster kan kompletteras med bostäder genom både småhus och flerbostadshus som anpassas efter slänterna i landskapet.

Längs Nolån föreslås viss bostadsbyggnation, delvis inom strandskydd. Växtligheten längs ån sparas då den är viktig