

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Bollebygds Prästgård 1:2
PRÄSTGÅRDEN
Bollebygds Kommun, Västra Götalands län



Granskningshandling

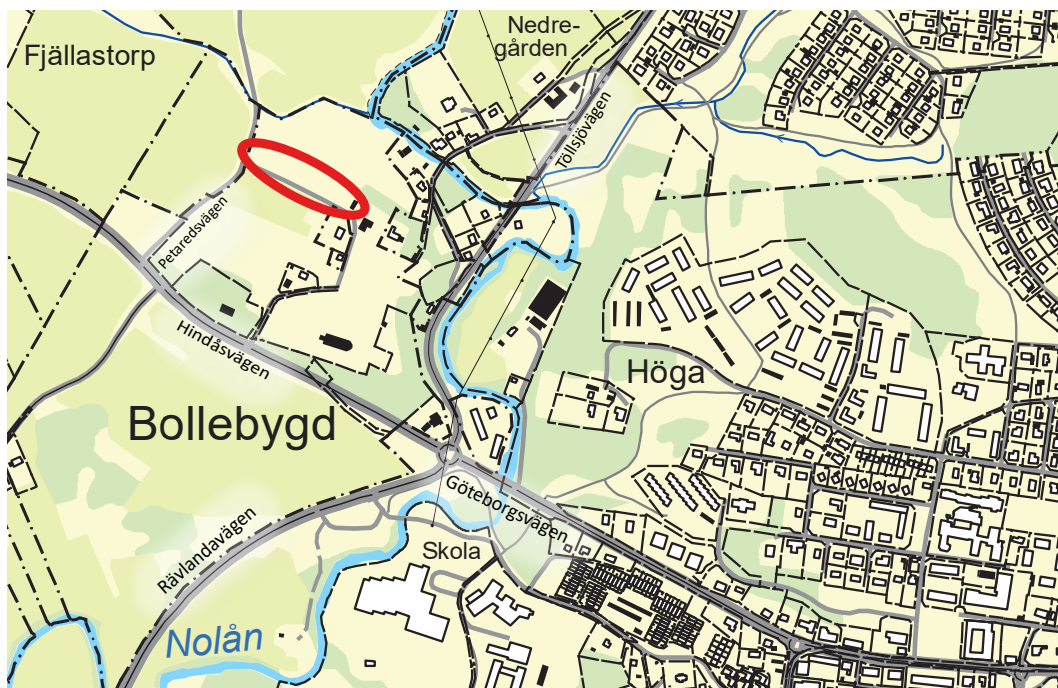
2018-02-19

SBN2015/85



**BOLLEBYGDS
KOMMUN**

Detaljplan för BOLLEBYGDS PRÄSTGÅRD 1:2



Planområdets läge

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

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

Planhandlingarna består i övrigt av:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse, 2018-01-22

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning, 2017-03-28 Lantmäteriet, uppd. 2018-01-22
- Arkeologisk utredning, beslut 2016-03-21
- Tekniskt PM Geoteknik, Atkins Sverige AB, 2015-01-30 rev. A 2015-06-01 rev. B 2017-11-06
- Markteknisk undersökningsrapport 2015-01-30, rev. A 2017-11-03.
- Kulturvärdesinventering, 2015-01-09
- Allmän naturvärdesinventering, 2014-12-17
- VA- och Gatuutredning, 2016-04-26
- Övergripande illustration, 2015-06-01
- 3D-modell med befintlig och föreslagen bebyggelse, 2015-06-01
- Behovsbedömning, 2016-12-08
- Checklista Hälsa i samhällsplaneringen. 2015-06-01

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

DETALJPLANEPROCESSEN

Denna detaljplan uppförs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att möjliggöra för cirka 25-30 bostäder och skolverksamhet i mindre omfattning. Tillkommande bebyggelse ska samspela med den omkringliggande kyrkomiljön.

Svenska kyrkan, Bollebygds kyrkliga samfällighet, inkom 2013-02-19 med ansökan om planbesked.

Kommunstyrelsen gav 2013-03-25 § 57 positivt planbesked. Kommunstyrelsen gav därefter 2014-08-25 § 145 dåvarande byggnads- och miljönämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för bostadsbebyggelse samt tillbyggnad av befintlig prästgård.

Efter att skisser för den framtida markanvändningen inom planområdet tagits fram, har planområdet reducerats till att omfatta endast den del där ny bostadsbebyggelse föreslås tillkomma. Tillbyggnad till prästgården för att möjliggöra flytt av församlingshem och förvaltningsbyggnader har hanterats genom bygglov. I planen visas dock en samlad bild av platsens användningen i en illustration. Bygglov har sökts och beviljats för två stycken ekonomibyggnader invid kyrkogården under 2015.



Planens skede i planprocessen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Hushållning med mark- och vattenområden

Planförslaget innebär en från allmän synpunkt god hushållning eftersom fler bostäder kan byggas i anslutning till befintlig kyrkby och i ett förhållandevis bra kommunikationsläge. Inga andra viktiga värden påverkas av genomförandet av planen eftersom bebyggelsens utformning anpassas till den kulturhistoriska miljön.

Riksintressen

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

Miljö kvalitetsnormer

Den ekologiska statusen för Nolån var 2013 måttlig. En orsak är att vattenförekomsten är försurad. Det finns också vandringshinder för fisk. Kvalitetskravet är att uppnå god ekologisk status år 2021.

Nolån uppnådde 2013 inte god kemisk status med avseende på kvicksilver, vars halter i fisk överskrider EU:s gränsvärden. Den troligtvis största källan till är historiska utsläpp av kvicksilver, som har lagrats in i omgivande mark och nu läcker kontinuerligt till ytvattnet och samlas i fiskar. Vid ändrad markanvändning bör åtgärder som hindrar ökat kvicksilverläckage från omgivande mark vidtas. Målet om att uppnå god kemisk status år 2015 nås med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar och bromerade difenyleter enligt arbetsmaterial hos VISS från 2016-01-15.

Strandskydd

Nolån har 100 meters strandskydd. Detaljplaneområdet går inte in i strandskyddat område. Föreslagen VA-ledning förläggs dock inom strandskyddat område varför strandskyddsdispens krävs innan utbyggnad av ledningar påbörjas.

Behovsbedömning

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas enligt plan- och bygglagen 4:34 och Miljöbalkens 6 kap om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planens genomförande inte kommer att innebära sådan betydande påverkan som avses i PBL 4:34 av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. En separat MKB kommer därför inte att upprättas.

Motivering till detta ställningstagande sammanfattas nedan:

- Den mark som tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse berör inga särskilda värden.
- Genom vald placering och utformning av bebyggelsen, undviks konflikter med platsens värden.
- Den angränsande fornlämningen berörs inte av föreslagen exploatering.
- Bostadsbebyggelsen med cirka 25-30 nya bostäder innebär ingen större omgivningspåverkan. Det dagvatten som leds bort från området bedöms endast innehålla låga föroreningshalter.

Planens omfattning och konsekvenserna av denna bedöms därför inte innebära betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen samråds med länsstyrelsen i samband med samråd om detaljplanen.

PLANDATA

Areal och läge

Planområdet ligger väster om Bollebygds tätort, längs länsväg 554, Hindåsvägen, vid Bollebygds kyrka. Området avgränsas i söder av Bollebygds Kyrkväg, en villatomt och Bollebygds kyrkas kyrkogård, i väster av en enskild väg mot Petared, Petaredsvägen, och i öster av en villatomt. I norr avgränsas planområdet av strandskyddsgränsen. Planområdet ligger i sin helhet inom fastigheten Bollebygds Prästgård 1:2.

Detaljplanen omfattar ett område på cirka 8 300 kvm.

Markägoförhållanden

Bollebygds församling äger fastigheten Bollebygds Prästgård 1:2.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

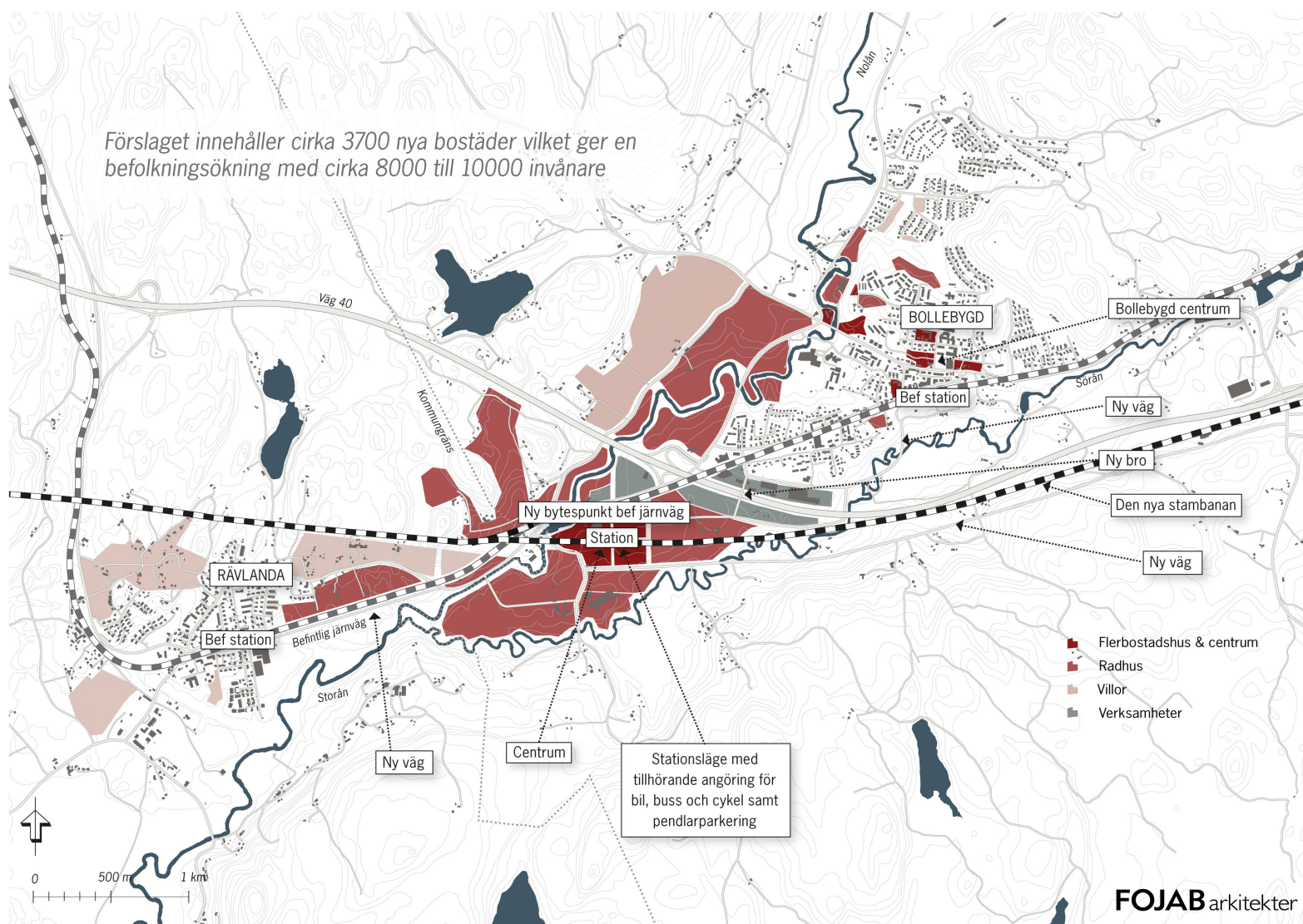
Översiktliga planer

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med den gällande översiktsplanen,

ÖP 2002, samt med intentionerna för det pågående översiktsplanarbetet. Området ligger i utkanten av det område som berörs av kommunens planer för utveckling av Bollebygds tätort med anledning av ett nytt stationsläge längs ny stambana för höghastighetståg mellan Stockholm och Göteborg. Tillsammans med Härryda och Marks kommuner har Bollebygds kommun antagit en utvecklingsplan som visar möjlig utveckling inom stationens upptagningsområde. Bollebygds kyrka gränsar till ett område som är avsett för "Flerbostadshus & centrum" i utvecklingsplanen.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt idag.



Utvecklingsplan för upptagningsområdet kring ny järnvägsstation.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och natur

Inom planområdet är nivåskillnaden fem meter; nivån är lägst (+76 meter) vid Petaredsvägen och högst i planområdets östra del, (+81 meter). På den norra sidan sluttar marken mot nordost, mot Nolåns dalgång. Norr om planområdet blir sluttningen brantare. Marken är huvudsakligen gräsbevuxen. En grusväg går längs områdets södra gräns. Inom planområdet finns två befintliga byggnader. I väster finns en yta som används för sortering av avfall, huvudsakligen växtavfall från kyrkogården. Nordost om planområdet, i slänten nedanför befintlig tomt, står ett grovt ädellövträd som bör sparas. Fler men mindre grova ädellövträd finns i slänten, vilka om möjligt bör sparas.

Bebyggelse

Bostäder och verksamheter

Det finns två befintliga byggnader inom planområdet. Den östra byggnaden används som församlingshem och det andra för kyrkogårdens verksamhet. Ytterligare två bostadshus angränsar till planområdet.

Kulturmiljö

En kulturvärdesinventering genomfördes hösten 2014. Inom planområdet finns inga särskilda kulturvärden men området ligger i anslutning till en kyrkmiljö med stora kulturhistoriska värden.

I anslutning till planområdet finns flera kulturhistoriska värden identifierade. Kyrkan idag föregick av en medeltidskyrka av sten som revs i samband med att den nya kyrkan uppfördes. Den nuvarande kyrkan är uppförd på 1840-talet. Kyrkans exteriör är välbevarad och typisk för den enkla nyklassicismen under 1800-talets första hälft.



Bollebygds prästgård



Kartillustration från kulturvärdesinventeringen.

Prästgården uppfördes 1928 och är också i nyklassicistisk stil. Byggnaden är av dåvarande Älvsborgs länsmuseum utpekad som en kulturhistorisk värdefull och viktig del av bebyggelsemiljön kring Bollebygds kyrka.

Fornlämningar

Söder om planområdet finns en fornlämning; fornlämning nr 160 – stenåldersboplat. Den är delvis slutundersökt oktober 1989. Undersökningen visade att bosättningar ägt rum under åtminstone två perioder, äldre järnålder och sen vikingatid, tidig medeltid. Fynden bestod av krukskärvor, flintavslag, slagg och några järnföremål. (Gerdin, 1989)

Tillstånd gavs till att marken i det undersökta området fick disponeras för avsett ändamål (begravningsplats). Notera att för begravningsplatsens etapp II erfordras ytterligare arkeologisk undersökning. (Länsstyrelsen, 1989). Etapp II ligger utanför planområdet, söder om befintlig grusväg till planområdet.

En arkeologisk utredning av planområdet har gjorts av Västarvet kulturmiljö/Lödöse museum under november 2015. Utredningen visade inga okända fornlämningar. Länsstyrelsen har i beslut om arkeologisk utredning (2016-03-21) inget att erinra mot att marken används för bostadsändamål.



Bollebygds kyrka, siktelinje mot norr från kyrkan och port mot kyrkan.

Geoteknik

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består de övre jordlagren i den södra delen av sand eller sandig morän. Ytligt berg kan förekomma. I den norra delen består jordlagren, enligt samma underlag, av postglacial sand alternativt isälvmaterial, dvs det kan även förekomma något finkornigare jordar som silt och lera. Inget ytligt berg finns redovisat här.

Utförda undersökningar styrker denna bild.

I den norra delen är jordlagren mäktigare och stopp mot sten/block i morän alternativt berg erhöles huvudsakligen på mellan ca 10 och 12 meters djup. I den nordöstra delen av området erhöles stoppet något ytligare, kring 5 à 6 meter under markytan. Jordlagren har klassificerats som en finjord motsvarande en lerig silt alternativt en siltig lera av torrskorpekaraktär vilka ligger i en medelhög till hög relativ lagring med en, ur CPT-sonderingarna utvärderad, skjuvhållfasthet kring 80 à 100 kPa.

Finjorden underlagras av en siltig sandig morän som ligger i en fast till mycket fast lagring. I slänten och ner mot Nolån har moränen påträffats på djupen 1 à 2 meter under markytan.

Utförda undersökningar redovisas i ”Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik, (MUR/Geo) Bollebygds Prästgård 1:2”, Rev A, daterad 2017-11-03.

Grundvatten

Området avvattnas ner mot de lägre liggande partierna kring Nolån. Vid undersökning utförd under 2017 installerades sex filtersatta grundvattenrör, två ovanför slänten, två i slänten och två nedanför släntfot. Mätningarna, som har utförts vid två tillfällen i oktober 2017, utöver installationstillfället, visar att grundvattenytan ligger kring 4 m eller djupare inom området ovanför slänten. Nedanför slänten påträffas grundvattnet mellan 0,1 och 0,8 m under markytan, motsvarande nivåer som ligger något över vattenståndet i Nolån.

Förorenad mark

Kyrkogården som ligger i anslutning till planområdet räknas som förorenad mark. Dagvattnet från kyrkogården renas i en markbädd nordväst om planområdet. Anläggningen anlades i början av 1990-talet.

På häradsekonomiska kartan 1890-97 framgår att det någonstans i närheten av kyrkan har funnits ett spinneriet. Spinneriet har legat söder om planområdet i anslutning till södra Almedalsvägen och berör därmed inte planområdet.

Kyrkan har i den nordvästra delen av området plats för avfallshantering, främst växtavfall från kyrkogården, detta bedöms inte påverka 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. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Service och kultur

Planområdet ligger 1,4 kilometer från Bollebygds centrum, där service som matvaruaffärer, apotek, vårdcentral, kommunhus, bibliotek med mera finns. Bollebygds skola med klass F-9 ligger cirka 800 meter från planområdet.

Trafik

Biltrafik

Angöring till området sker från Hindåsvägen via Petaredsvägen. Petaredsvägen omfattas av en gemensamhetsanläggning; GA:1. Bollebygds Kyrkväg går genom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Ingen gång- och cykelväg finns för närvarande längs Hindåsvägen. Närmaste cykelväg finns på andra sidan Töllsjövägen, cirka 500 meter från planområdet. Därifrån fortsätter den mot centrum och skolan.

Kollektivtrafik

Buss- och tågstationen med förbindelser både lokalt och mot Borås och Göteborg ligger 1,4 kilometer från planområdet. Närmaste busshållplatser är Almedal på Töllsjövägen och Fjällastorp på Hindåsvägen. De ligger cirka 500 meter från planområdet. Vid Bollebygdsskolan, cirka 800 meter från planområdet, finns också busshållplats där bussar mot Göteborg och Borås stannar.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering till kyrkan, kyrkogården och församlingshemmet angörs från Hindåsvägen. För villor och radhus ska det finnas 2 bilplatser per bostad och för flerbostadshus 1,1 bilplats per lägenhet (parkeringsnorm antagen 2009).



Gångvägen från Bollebygds kyrka ansluter till Töllsjövägen, där gång- och cykelväg finns på andra sidan.

Buller

Detaljplaneområdet bedöms inte vara utsatt för buller. Petaredsvägen som planområdet ansluter till har ett lågt trafikflöde. Trafikmängden bedöms som så låg att det inte bedöms vara problem med trafikbuller här. Hindåsvägen, som Petaredsvägen har utfart mot har idag en trafikmängd på 2100 ÅDT. De trafiksäkerhetsåtgärder som kommer vidtas för Hindåsvägen i form av hastighetssänkning kommer generera lägre bullernivåer för hela området kring Hindåsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

En VA-utredning har tagits fram för att belysa de möjligheter och problem som uppkommer i samband med omvandling av mark och bebyggelse inom planområdet. Planområdet är beläget inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Dricksvattenledningar och spillvattenledningar finns fram till Prästgården och församlingshemmet. Församlingshemmet ligger inom planområdet.

Det finns en dagvattenanläggning för kyrkogården. Den byggdes ut i början av 1990-talet. Dagvattnet leds till en markbädd som ligger strax utanför det aktuella detaljplaneområdet.

Värme

Uppvärmning av befintlig bebyggelse sker med enskilda lösningar. Kyrkan har direktverkande el. Församlingshemmet värms upp med värmepump och olja.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns på Ekedalsvägen i Bollebygd, ca 1 km från planområdet. Återvinningscentral finns vid Råssa, öster om Bollebygds tätort.

El, tele

Det finns el- och teleledningar fram till befintliga byggnader inom planområdet.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse och bevarande

Planområdet föreslås bebyggas med bostäder och möjliggör även skolverksamhet i i mindre omfattning. De två befintliga byggnaderna inom ska rivas och ersättas med ny bebyggelse. Föreslagen disposition ger möjlighet att bygga cirka 25-30 bostäder.

Siktlinjer mot landskapet i norr bevaras; från kyrkans allé på den norra sidan och från platsen där en minnessten invigdes 1995. Ungefär i detta läge har också fornlämningen funnits. Det görs genom att en öppen yta föreslås för lek eller rekreation norr om minnesstenen. I den östra delen finns mark som inte får förses med byggnad för att huvudbyggnaderna inte ska placeras mitt för siktlinjen. I den västra delen bedöms en något större byggnadsvolym passa utan att påverka kulturmiljön kring kyrkan negativt. Den ligger på ungefär samma plats som en tidigare ekonomibyggnad har funnits och skymmer inte siktlinjerna som identifierats från kyrka och kyrkogård.



Översikt över planområdet och den närmaste omgivningen med Bollebygds kyrka och Prästgård (Atkins Sverige AB).

Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den kringliggande miljö och befintliga byggnader. I den större delen av området tillåts bostadsbyggnader med högsta tillåtna nockhöjd på +88 meter över nollplanet, vilket motsvarar 7-10 meter högre än befintlig markhöjd. Det innebär att olika höga byggnader kan byggas beroende

på markhöjd. Närmast Petaredsvägen, i väster, tillåts bostadsbyggnader med högsta tillåtna nockhöjd +91 meter över nollplanet, vilket är 13,5 meter över befintligt marknivå. De högsta tillåtna nockhöjderna baserar sig på bedömningar gjorda utifrån en 3D-modell. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet varierar mellan 20-40 %, beroende på läge. Exploateringsgraden har som syfte att reglera bebyggelsens skala.

Den nya bebyggelsen behöver utformas med variation till exempel gällande byggnadernas höjd, orientering eller takutformning. Byggnadsvolymerna ska anpassas så att de harmonierar med befintliga villor och kyrkomiljön. På så sätt kan de upplevas som en del av kyrkbyn. Byggrätten längst mot väster kan ha en något större byggnadsvolym utan att påverka platsen negativt.



3D-modell över planområdet, kyrkomiljön och prästgården.



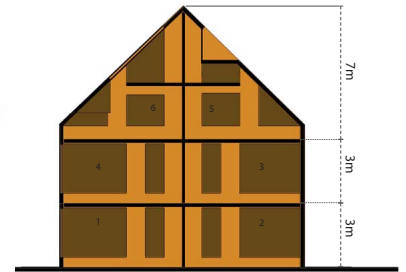
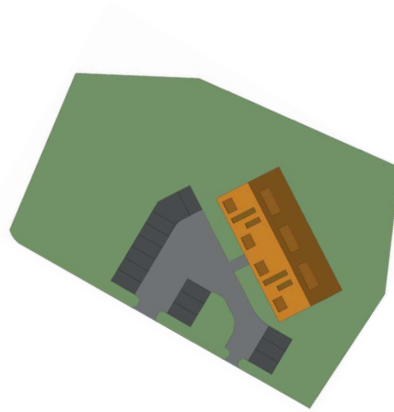
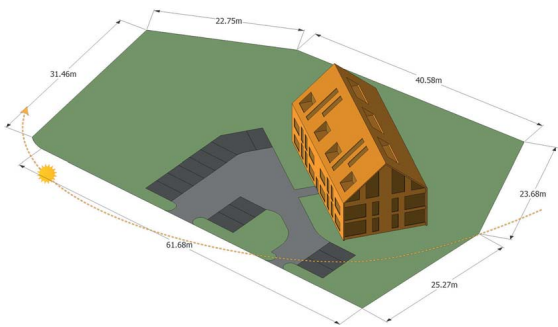
Exempel på passande utformning av nya bostadshus.



Sektion som visar ett exempel på lämpliga byggnadshöjder.

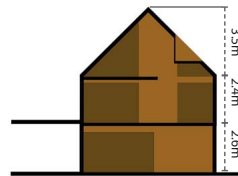
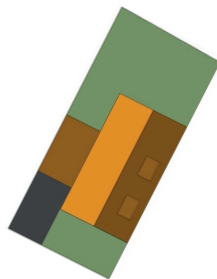
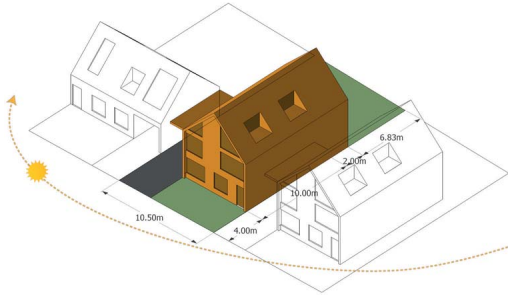
ALTERNATIV 3

BOSTADSTYP A - LÄGENHETER

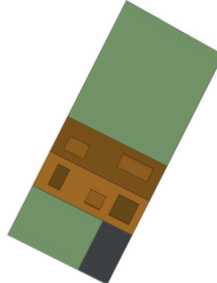
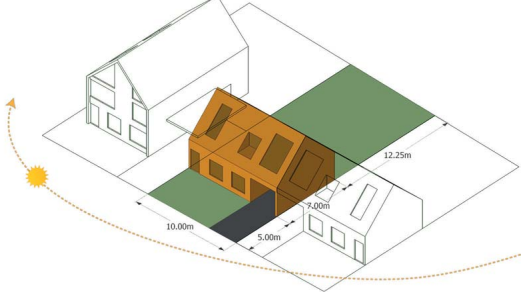


ATKINS

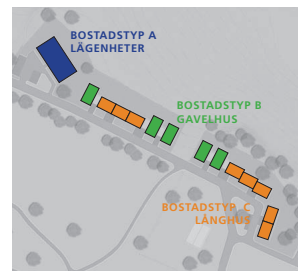
BOSTADSTYP B - GAVELHUS



BOSTADSTYP C - LÅNGHUS



BOSTADSTYPERNAS LÄGE



Projekt: Bollebygds Prästgård
 Bostadstyper - Alternativ 3
 Skiss: 01
 Version: 2015.06.01
 Datum: Alex Cochrane
 Ritad av: Leila Aalto
 Granskad:

Förslag på byggnadstyper med variation i höjd och placering.

Friytor och rekreation

En yta för lek och rekreation är avsatt som gemensamhetsanläggning i planområdet. Beroende på behovet hos de boende i området kan platsen iordningställas som lekplats eller för andra gemensamma aktiviteter. Vid skolverksamhet i området, såsom förskoleverksamhet eller annan pedagogisk undervisning kan ytan användas för denna typ av verksamhet. Ytan är cirka 300 kvadratmeter.

Natur

De skyddsvärda lövträden i slänten mot Nolån omfattas inte av detaljplanen och kan finnas kvar som idag.

Trafik

Gatunät

Angöring med bil till de nya bostäderna sker från länsväg 554, Hindåsvägen, via Petaredsvägen. Tillfartsgatan Bollebygds kyrkväg avslutas i en vändplan med möjlighet till grönyta i mitten. Vändplanen anpassas i storlek så att minst en sopbil kan vända här utan att behöva backa.

Gång- och cykelväg

Det finns idag ingen gång- och cykelväg längs Hindåsvägen att ansluta till. Den närmaste gång- och cykelvägen finns efter korsningen Töllsjövägen-Hindåsvägen-Göteborgsvägen, cirka 400 - 600 meter från planområdet, beroende på vilken väg man väljer. Det finns gångvägar i anslutning till kyrkan, som man kan använda för att ta sig till Töllsjövägen.

I samband med exploatering av bostäder väster om Petaredsvägen samt söder om Hindåsvägen ska en gång- och cykelväg ordnas invid Hindåsvägen.

Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten eller på gemensamma ytor för parkering inom planområdet, och i antal följa kommunens parkeringsnorm gällande parkeringstal. För villor och radhus ska det finnas 2 bilplatser per bostad och för flerbostadshus 1,1 bilplats per lägenhet (Parkeringsnorm antagen 2009). Illustrationen visar som exempel att man kan ha en parkeringsplats i eget garage och en parkeringsplats mellan garage och gata på radhustomterna. Flerbostadshuset har en samlad, gemensam parkering. För parkering för förskola/skola krävs enligt Bollebygds parkeringsnorm särskild utredning.

Teknisk försörjning

VA-försörjning

En VA-utredning har tagits fram som ger två förslag till utformning av vatten- och spillvattensystemet. I förslag 1 förläggs nya ledningar norr om planområdet för att sedan dras nerför slänten åt nordost, över fastigheten Bollebygds kyrkby 1:9 och till befintliga ledningar i Almedalsvägen. Förslag 2 innebär en fortsättning av befintliga vatten- och spillvattenledningar i Bollebygds Kyrkväg. Till följd av de höjdskillnader som finns inom planområdet krävs en eller flera pumpstationer i västra delen av planområdet. En sådan lösning är mycket kostsam och kräver en framtida kontinuerlig energianvändning.

Kommunen har valt att utgå från förslag 1. Valt alternativ möjliggör för denna

detaljplan samt kommande detaljplan Fjällstorp (väster om Petradesvägen) att anslutas till kommunalt VA. Sammanlagt bedöms cirka 130 bostäder kunna försörjas med hjälp av självfallssystem för spillvatten.

Då ledningarna föreslås dras norr om planområdet krävs inga särskilda u-områden. Däremot krävs det strandskyddsdispens eftersom delar av ledningarna förläggs inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens söktes 2017-11-22 och beviljades 2017-12-19 (JN2017/14). Det krävs även ett servitut för att förlägga ledningarna till Bollebygds Prästgård 1:2, Bollebygds Kyrkby 1:9 och samfällighet s/15.

Dagvattenavledning

Dagvattenavledningen inom området ska utföras med möjlighet att nyttja den naturliga reningsförmågan hos vegetation, sediment etcetera för att få ett renare dagvatten och med en minimering av hårdgjorda ytor för att begränsa ökat dagvattenflöde. För att säkerställa att dagvatten fördröjas enligt förslag regleras detaljplanen med en bestämmelse om att dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark.

Föroreningshalterna i dagvatten från planområdet bedöms vara låga varför ingen särskilt rening föreslås. För att ta hand om det ökade dagvattenflödet föreslås att avvattning från taken leds ut över gräsmatta mot slänten norr om bostäderna. Vändplan och gata avvattnas genom dagvattenbrunnar med utlopp i dike längs Petradesvägen som senare leder ut i Nolån.

Brandvattenförsörjning

Området föreslås brandvattenförsörjas genom alternativsystem. Släckvattenförbrukningen dimensioneras till 10 l/s. Placeringen av brandposter bestäms definitivt i detaljprojekteringskedet i samråd med räddningstjänsten.

El och tele

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga ledningar.

Grundläggning

En geoteknisk utredning, daterad 2015-01-30, rev A 2015-06-01, rev B 2017-11-06 genomförd Atkins Sverige AB. Rekommenderas att grundläggning av bostadsbebyggelsen kan utföras med till exempel platta på mark i de naturligt lagrade jordarna av huvudsakligen silt. Eftersom silten är mycket tjälfarlig rekommenderas dock att grundläggningen nedförs till frostfritt djup, alternativt läggs isolering under plattan. Dränerande och kapillärbrytande lager utförs runt grundläggningen.

KONSEKVENSER

Ekologiska

Föroreningshalterna som kan uppstå i dagvattnet från planområdet bedöms vara låga. Genom att tillhandahålla en god dagvattenhantering bedöms vattenkvaliteten i Nolån inte påverkas negativt av planen genomförande. I anslutning till planområdet finns skyddsvärda träd, dessa ska hanteras varsamt vid utbyggnad av detaljplanen.

Sociala/Kulturella

Tillkommande bostäder tillför ökade sociala kontakter. Bebyggelsen är placerad så att man lätt kan mötas längs den gemensamma gatan och på platsen för lek och rekreation.

Fornlämningen berörs inte av den nya bebyggelsen.

De nya bostäderna förstärker platsens historia. Det har länge funnits en kyrkby här. Bebyggelsens måttliga volymer och höjd påverkar inte kulturmiljön negativt.

Ekonomiska

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

Barnkonsekvenser

Inom planområdet finns en yta för avsatt för lek och rekreation. Det är också mindre än en kilometer till närmaste naturområde. Området saknar dock gång- och cykelväg som ansluter till det befintliga gång- och cykelnätet mot Bollebygds centrum. Dock kan befintliga gångstigar kring kyrkan användas för att ta sig fram till anslutande gång- och cykelvägar. I samband med exploatering vid Fjällastorp väster om planområdet och vid Prästgårdsgärdet söder om Hindåsvägen planeras en gång- och cykelväg längs med Hindåsvägen.

För att området ska upplevas som tryggt är det viktigt att belysning och vegetation ses över, inte minst längs gångstråken.

Grundskola finns 800 meter från planområdet. Idrottsplats finns på andra sidan samhället, cirka 2 kilometer från planområdet. Bollplan finns på skolområdet. Busshållplats finns inom 500 meter.

Miljö kvalitetsnormer

Dagvatten från planområdet bedöms innehålla låga föroreningshalter. En naturlig vattenrening sker i området och Nolån bedöms inte påverkas.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.

Nedan redovisas en preliminär tidplan för den process planen genomgår;

Samråd 1:a kvartalet 2017

Granskning 1:a kvartalet 2018

Antagande 2:a kvartalet 2018

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

Genomförandetid

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

Huvudman - allmän plats

Inom planområdet finns en gata för lokaltrafik som allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Inom mark som är utlagd som kvartersmark ansvarar exploatören för att iordningställa och sköta områdena.

El och tele

I området ansvarar Vattenfall eldistribution för elförsörjning och Skanova för teleförsörjningen.

Avtal

Exploateringsavtal ska träffas mellan exploatören och Bollebygds kommun. I avtalet regleras aktuella frågor för projektet och avtalet kopplas till planhandlingarna för att få överensstämmelse med intentionerna i planbeskrivningen.

Exploateringsavtalet ska bland annat reglera fördelning av kostnader i samband med anläggande av väg, fastighetsreglering, vatten- och avlopp samt eventuella kostnader för flytt av el- och teleledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Detaljplanen berör fastigheten Bollebygds Prästgård 1:2 som ägs av Bollebygds församling. Se även detaljplanens fastighetförteckning där även berörda rättigheter redovisas.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet. För allmän platsmark ansöker kommunen om erforderlig fastighetsbildning, exploatören bekostar den. Inom kvartersmark ansöker och

bekostar exploatören erforderlig fastighetsbildning.

Servitut

Inom detaljplaneområdet finns ett servitut för väg som belastar Bollebygds Prästgård 1:2 till förmån för Bollebygds Kyrkby 2:12. Del av sträckan föreslås bli gata för lokaltrafik och detaljplanen inskränker därmed inte rättigheten att använda vägen.

Ledningsrätt

Eventuell flytt av befintliga ledningar, inklusive erforderlig fastighetsbildning, ska ske på exploatörens bekostnad och i samråd med ledningshavaren.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning för lek och rekreation ska inrättas genom lantmäteriförrättning.

Angränsande till planområdet finns GA:1, Petaredsvägen. Del av gemensamhetsanläggningen, från infart till planområdet till Hindåsvägen, tas över av kommunen genom lantmäteriförrättning i samband med att kommande detaljplan för Fjällastorp upprättas, fram tills dess blir kommun en del av GA:1 Petaredsvägen.

Inlösen

Del av fastigheten Bollebygds Kyrkby 1:2 ligger inom blivande allmän platsmark. Kommunen är skyldig att lösa in den mark som utgör allmän plats. Ansökan om fastighetsbildning görs av kommunen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp och ny bebyggelse ska anslutas till den allmänna kommunala VA-anläggningen. Kommunen ansvarar för utbyggnad av nya ledningar till förbindelsepunkt, samt för dess drift och underhåll. Anslutningsavgift för vatten och avlopp ska betalas enligt vid varje anslutningstillfälle gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ska bekosta utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark och erforderlig fastighetsbildning. Nya el- och teleledningar ska anläggas för att tillgodose planområdets behov av el och telefoni. Åtgärden utförs av nätägaren och bekostas av exploatören.

Anläggande av gata för lokaltrafik på allmän plats ska bekostas av exploatören, gatan ska utformas enligt kommunal standard där belysning ingår. Kostnader regleras i exploateringsavtal.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar och ansvarar för utbyggnad, underhåll och drift av VA-ledningar och dagvattenanläggningar inom kvartersmark till angiven förbindelsepunkt i den allmänna kommunala VA-anläggningen.

Anslutningsavgift för vatten- och avlopp ska betalas enligt vid varje anslutningstillfälle gällande taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE

Detaljplanelhandlingar har tagits fram av Atkins Sverige AB, genom handläggare Charlotta Boström och Elin Perjos på planenheten, Bollebygds kommun. Samrådshandlingarna har tagits fram med hjälp av Atkins Sverige AB, planeringsarkitekt Leila Aalto, landskapsarkitekt Elin Ögren och planarkitekt Alex Cochrane arbetat med samrådshandlingarna.

Upprättad i juni 2015, senast reviderad och kompletterad januari 2018.

Fredrik Engkvist

Planchef

Charlotta Boström

Sambällsplanerare