

Dnr :KS2017/229-41

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Elin Perjos | Samhällsplanerare

033-430 55 49 | elin.perjos@bollebygd.se

Kommunfullmäktige

Godkännande av planprogram för Kullaområdet och beslut om fortsatt planläggning

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige godkänner planprogram för Kullaområdet med tillhörande komplettering.
2. Kommunfullmäktige beslutar att planprogrammet med komplettering ska utgöra underlag för fortsatt detaljpanelläggning.

Planarbete inom Kullaområdet kommer att ske i flera detaljplaner där planläggning av områdena Prästgårdsgärdet och Fjällastorp ska ske först som en naturlig fortsättning av befintlig tätort. Därefter ska bostadsutbyggnad ske efter följande prioritetsordning. Områden närmast skolan och etappvis mot riksväg 40 där markägare och exploatörer bör gå samman för att bilda större sammanhängande områden för detaljpanelläggning. Verksamheter och handel närmast riksväg 40 kan dock prioriteras innan en samlad bostadsbebyggelse finns planlagd.

Om nya omständigheter uppkommer vilka kan påverka planeringssituationen, kan dock en omprioritering av planläggningsordningen ske. Detta kan Kommunstyrelsen besluta om t.ex. i samband med beslut om prioritering av planuppdrag eller inkomna planbesked.

Ärendet

Kommunstyrelsen gav 2015-08-31 och 2014-02-17 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplaner för Fjällastorp respektive Prästgårdsgärdet.

Förvaltningen har bedömt att planarbetena ska starta med ett program bland annat

eftersom bebyggelseförslagen strider mot gällande översiktsplan vad avser byggande på jordbruksmark. Nolåns dalgång har också utpekat höga landskapsbildsvärden. Programmet omfattar området från riksväg 40 i söder till och med planområdet för Fjällastorp och Prästgården i norr. I väster avgränsas området av skogen och i öster av Rävlandavägen. Hela området kring befintlig cirkulationsplats vid Bollebygds skolan ingår också. Programmet bygger till stor del på en landskapsbildsanalys tillsammans med de förutsättningar som kommunfullmäktige tidigare beslutat om i Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner.

Programförslaget var föremål för samråd under december 2017. Totalt inkom 25 yttranden under samrådstiden och en samrådsredogörelse har upprättats. Synpunkter har kommit bland annat från Länsstyrelsen och Trafikverket liksom från boende inom och angränsande till programområdet. Länsstyrelsen betonar vikten av att motivera varför Kullaområdet, som utgörs av brukad jordbruksmark, ska bebyggas utifrån de krav som ställs i miljöbalken 3 kapitlet 4 paragrafen. Flera synpunkter från boende i eller i närheten av området har också tryckt på att jordbruksmarken inte bör bebyggas. Därför har en komplettering med motivering till inlämningsanspråket av jordbruksmark tagits fram. Kompletteringen visar det kan finnas andra områden att bebygga, men att Kullaområdet i bedömningen ger bäst förutsättningar för en expansion för många år framöver och stöder en bebyggelseutveckling som utgår från ett hållbart tänk där en viktig utgångspunkt är att stärka kollektivtrafiken genom att bygga i ett för kollektivtrafiken strategiskt läge samt utnyttja befintlig infrastruktur och service i hög grad.

Ett detaljplaneprogram ska ligga till grund för en eventuell fortsatt planering. Detaljplaneprogrammet för Kullaområdet omfattar ett större område, för att övergripande kunna föreslå principiella lösningar för den planerade utbyggnaden. Ett fortsatt planarbete bör dock ske genom en indelning i flera detaljplaner.

- Områden som utgör en naturlig fortsättning på tätorten bör prioriteras först. Exempel på områden är Prästgårdsgärdet och Fjällastorp. Bägge detaljplanerna har fått positivt planbesked och samhällsbyggnadsnämnden har uppdrag om att arbeta fram dem.
- Därefter bör områden närmast föreslagen skola prioriteras.
- Därefter etappvis utbyggnad mot riksväg 40.
- Område för verksamheter och/eller handel närmast riksväg 40 kan planläggas innan samlad bostadsbebyggelse finns planlagd.

Nya omständigheter som uppkommer i framtiden vilka kan påverka planeringssituationen kan göra att en omprioritering behövs. Detta kan Kommunstyrelsen i så fall besluta om i samband med t.ex. beslut om prioritering av planuppdrag eller inkomna planbesked.

Ekonomiska förutsättningar

Plankostnadsavtal ska upprättas mellan kommunen och aktuell exploatör innan planarbete påbörjas för de detaljplaner som omfattar enskilt ägd mark.

Innan detaljplan kan antas av ska exploateringsavtal upprättas mellan exploatör och Bollebygds kommun. Avtalet reglerar bland annat att fördelningen av kostnader för genomförandet av detaljplanen; åtgärder inom allmän plats, överlåtelse av blivande allmän plats utan ersättning, medfinansiering för utbyggnad av trafikanläggningar och ställande av säkerhet.

Kommunen bekostar framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen. Kommunen får också kostnader för markköp och genomförandet av detaljplanen då en skola planeras inom området.

Beslutsunderlag

1. Godkännande av planprogram för Kullaområdet och beslut om fortsatt planläggning– Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2018-03-08

2. Samrådsredogörelse till Planprogram för Kullaområdet, 2018-03-21
3. Planprogram för Kullaområdet, 2017-10-23
4. Planprogram för Kullaområdet – Komplettering med lokaliseringsutredning, 2018-03-21

Skickas till

Samhällsbyggnadsnämnden
Samhällsbyggnadsförvaltningen

BOLLEBYGDS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ann-Charlotte Lind

Förvaltningschef

Elin Perjos

Samhällsplanerare