

Detaljplan för del av Flässjum 4:97

ODINSLUND

Samrådshandling



Upprättad 2018-01-25

SBN 2017/195

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Standardförfarande



**BOLLEBYGDS
KOMMUN**

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	1
1. Inledning	2
2. Bebyggelse	3
3. Gator och trafik	4
4. Mark	6
5. Vatten	7
6. Sociala perspektiv	8
7. Störningar på platsen	8
8. Planbestämmelser	8
9. Övergripande beslut	9
10. Konsekvenser	10
11. Genomförande	10
12. Administrativa frågor	12
VARFÖR DETALJPLAN?	13

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Flässjum 4:97, ODINSLUND



Kartan visar planområdets läge och avgränsning i Bollebygds tätort.

1. Inledning

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1) med tillhörande bestämmelser.
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning, (Bollebygds kommun, 2018-01-15)
- Behovsbedömning, (Bollebygds kommun, 2018-01-12)
- Geoteknik (PM Geoteknik COWI AB 2017-08-18)
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (COWI AB 2017-08-18)
- VA-Tekniskt PM, (Pontarius AB, Göteborg 2018-01-10)
- Slutansmälan arkeologisk undersökning, (Västarvet, 2017-05-19)
- Illustrationsskiss Odinslundsvägen, gårdsutformning Bollebygd, (Liljewall 2017-10-20)

Planförfarande

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att förtäta befintligt bostadsområde med cirka 24 lägenheter. Förslag till detaljplan möjliggör för Stiftelsen Bollebo hyresbostäder att utöka sitt bostadsutbud. Tillkommande bostäder ligger i centralt läge, i närhet till centrum och kollektivtrafik.

Den nya bebyggelsen föreslås placeras i anslutning till befintlig bebyggelse, öster om Odinslundsvägen och väster om biblioteket. Detaljplanen möjliggör även för en förbättrad gårdsmiljö för befintliga och kommande bostäder, bland annat ska ett nytt miljöhus uppföras och nya garage- och parkeringsplatser ordnas. Ambitionen är också att nya gårdar som bildas mellan befintliga och kommande bostäder ska utformas med omsorg och behålla mycket av den grönska som finns idag.

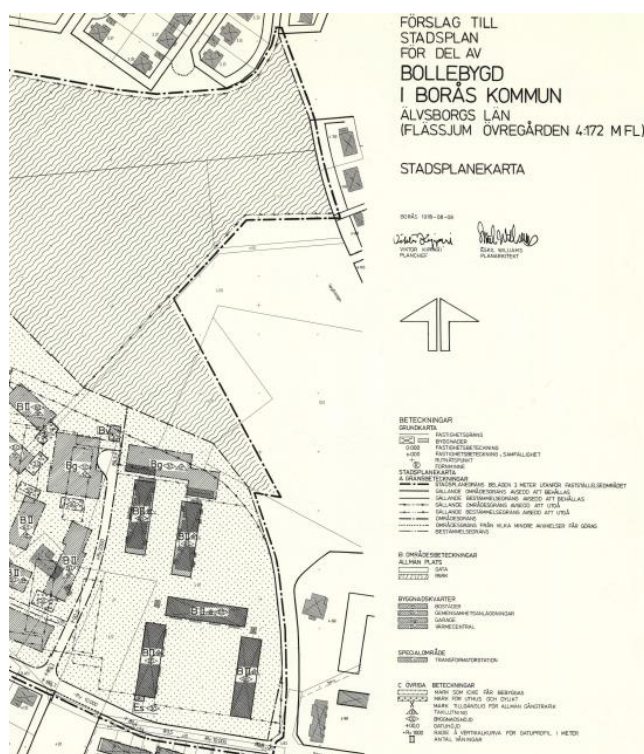
Planområde

Planområdet ligger mellan Odinslundsvägen och biblioteket, centralt i Bollebygds tätort. Området avgränsas i väst och söder av befintlig bostadsbyggelse, i öst av den kommunala fastigheten 4:92 där bibliotek och förskola finns samt i norr av en slänt som leder mot ett natur- och skogsområde. Detaljplaneområdet ligger i sin helhet inom fastighet Flässjum 4:97 som ägs av Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder.



Gällande detaljplan

Området omfattas av befintlig detaljplan, Förslag till stadsplan för del av Bollebygd i Borås kommun, Älvsborgs län, Flässjum övergården 4:172, Borås 1978-08-08. Området där förslag till ny detaljplan är utpekad ligger inom Kvarteretsmark för Bostäder, där ytan är punktprickad och talar om att marken inte får bebyggas.



Kartan ovan visar ett utsnitt från befintlig stadsplanekarta, plan 708 från 1978.

Kommunala beslut

Stiftelsen, Bollebygds Hyresbostäder inkom 2016-06-09 med ansökan om planbesked. Kommunstyrelsen gav 2016-10-24 § 80 positivt planbesked och samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Flässjum 4:97.

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Detaljplan ligger i ett område med stadsplan från 1970-talet. Intilliggande bebyggelse består av flerbostadshus i två våningar uppförda i slutet av 1970-talet. Gestaltningen i området upplevs som brokig då färg och byggnadsmaterial går i orangerött tegel, orange plåt och gråmålade träfasader. Bollebygds bibliotek ligger strax väster om planområdet



Ny bebyggelse

Ny bebyggelse är tänkt att uppföras i tre flerbostadshus, i två respektive tre våningar. Förslaget inrymmer 24 lägenheter. Illustrationskarta visar exempel på utformning.

Gestaltning/utformning

Stiftelsen Bollebo Hyresbostäder har genom Liljewall tagit fram illustrationsskisser för området *Odinslundsvägen, gårdsutformning Bollebygd 2017-10-20*. Illustrationskissen visar förslag på hur byggnaderna kan placeras samt hur gårdarna kan utformas.



Bostäder och verksamheter

I området finns en blandning av hyresrätter, bostadsrätter, villor och verksamheter såsom förskola och bibliotek. Denna blandning är mycket positiv och bidrar till en blandning av människor och ett folkliv även under dagtid.

Offentlig service och kommersiell service

Området är centralt beläget och ligger knappt 400 meter norr om torget i Bollebygd centrum.

3. Gator och trafik

Gatunät biltrafik

Infrastrukturen är utbyggd runt om planområdet. Odinslundsvägen, vilken är lokalgata, är infartsväg till planområdet som slutar i vändplan samt infart till parkering för befintligt bostadsområde.

Gång- cykeltrafik

Vid Odens väg strax söder om planområdet finns gång- och cykelväg som leder mot centrum och buss- och järnvägsstation. För att uppmuntra till hållbara resor är det viktigt att cykelparkering ordnas på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Cirka 600 meter från området ligger Bollebygds buss- och järnvägsstation. Härifrån går regionala tåg- och bussförbindelser mot Göteborg och Borås samt även lokala anslutning inom kommunen.

Bilparkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten i närområdet och ska följa kommunens parkeringsnorm gällande parkeringstal. För flerbostadshus gäller 1,1 bilplatser per lägenhet. (Parkeringsnorm antagen 2009). Befintlig parkering inom den egna fastigheten ska utökas och användas. Nya parkeringsplatser förläggs även längs med Odinslundsvägen.



Angöring och utfarter

Angöring till nytt bostadsområde kommer ske via Odinslundsvägen.
Bild

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Ett VA-tekniskt PM där förslag till dragning av nya ledningar inom allmänplatsmark presenteras (VA- tekniskt PM, Pontarius AB 2018-01-10).

Dagvatten

Dagvattenavrinningen inom området kommer uppstå från takytor, gångvägar, gräsytor samt tillkommande uppställningsplatser för fordon. Dagvattenavledningen inom området ska utföras med möjlighet att nyttja den naturliga reningsförmågan hos vegetationen. Dagvatten förslås ledas norr ut, via nya dagvattenledning, mot befintlig bäck i mindre ravin norr om planområdet och rinner sedan ut i Nolån (VA-tekniskt PM, Pontarius AB 2018-01-10).

Värme

Exploatören planerar för fjärrvärme alternativt bergvärme, solceller kan tillkomma på vissa tak.

El, tele och fiber

Området kan anslutas till befintligt elnät. Inom området finns fiberledningar. Dessa måste för att möjliggöra detaljplanen flyttas. I området ansvarar Vattenfall eldistribution för elförsörjning och Teliasonera Skanova Access AB för teleförsörjningen.

Avfall

Inom planområdet ska ett nytt miljöhus ordnas.

4. Mark

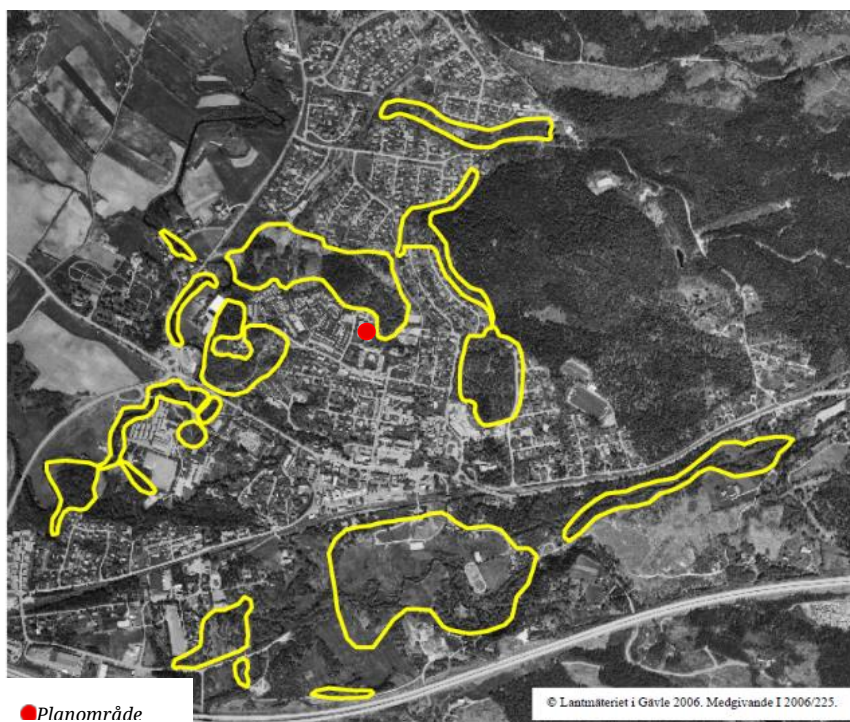
Natur och vegetation

Marken inom planområdet i de södra och västra delarna består av en plan gräsyta, där marknivån ligger på cirka +91. I de centrala delarna finns ett litet högre parti där markytan är +94 och de östra och norra delarna är till stor del bevuxet med träd, sly och gräs. Från planområdets mitt sluttar marken åt norr.



Lek och rekreation

Förslag till detaljplan innebär att delar av grönyta intill befintligt bostadsområde tas i anspråk. I illustrationsskiss *Odinslundsvägen, gårdsutformning Bollebygd 2017-10-20* visas förslag till utformning av gårdsmiljöer. Strax söder om planområdet inom Flässjum 4:97 finns en befintlig lekplats i Stiftelsen Bollebos regi. Cirka 300-400 meter från området finns en så kallad generationspark, där både barn och vuxna kan vistas. Norr om området finns ett natur- och skogsparti, detta område är i *Tätortsnära natur i Bollebygd 2005* utpekad som ett viktigt område för rekreation.



Områden som har bedömts vara särskilt värdefulla för rekreation.

Skyddad natur

Inom området finns ingen skyddad natur.

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns inte några fornlämningar inom planområdet. En misstänkt fornlämning fanns inom planområdet då planarbetet startades. Fornlämningen var registrerad RAÄ139 som osäker gravhög. Resultatet från den arkeologiska undersökningen (*redovisning av utförd undersökning enligt 11-13 §§ KML, Västarvet 2017-05-19*) visade fynd av modernt material i form glas, porslin och tegel.

Geoteknik

Enligt jordartskarta från SGU (Sveriges Geologiska undersökning) består jordlagren av isälvselement och svallsediment, grus. Resultatet från geoteknisk undersökning, utförd sommaren 2017, visar att jordlagret överst består av mulljord, följt av sand med inslag av silt och grus. Eftersom planområdet är relativt flackt och jorddjupen små bedöms stabiliteten inom området vara tillfredställande för rådande förhållanden.

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.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark finns inom planområdet.

5. Vatten

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Översvämningsrisk

Planområdet påverkas inte av översvämningsrisk (VA-Tekniskt PM, Pontarius AB, 2018-01-10).

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer (MKN) har som syfte att reglera krav på miljö kvaliteten inom områdena omgivningsbuller, utomhusluft och vattenkvalitet. Kommunen har det huvudsakliga ansvaret att se till att dessa efterföljs. För det aktuella området är miljö kvalitetsnormerna för vattenkvalitet för ytvattenförekomster aktuella. Utbredningsområdet omfattas inte av MKN för vare sig för grundvatten, omgivningsbuller eller luftkvalitet.

Ytvatten

Genomförd geoteknisk utredning visar på låga grundvattenförhållanden. Exploateringen innebär att andelen hårdgjord yta ökar vilket leder till en ökad mängd dagvatten. Dagvattenavrinningen inom området kommer uppstå från takytor, gångvägar, gräsytor samt tillkommande uppställningsplatser för fordon.

Det bedöms råda goda förutsättningar för infiltration inom planområdet, ingen fördröjning inom kvartersmark bedöms vara nödvändig. Det finns stora infiltrationsytor där fördröjning av dagvatten kan ske. Dagvattnet ska ledas bort via ny dagvattenledning

norr om planområdet. Dagvattnet från planområdet bedöms i VA-tekniskt PM (VA-Tekniskt PM, Pontarius AB) inte behöva genomgå någon särskild rening utöver den rening som uppstår vid fördröjning via dagvattenledningen.

Kommunen anser därmed att planen inte medger en sådan förändring av användning och utnyttjande att det bedöms påverka föroreningsgraden på det dagvatten som lämnar området. Planens genomförande bedöms inte innebära att några miljökvalitetsnormer för ytvatten kan komma att överskridas.

6. Sociala perspektiv

Inom kommunen råder bostadsbrist, inte minst vad gäller hyresbostäder. Brist på hyresrätter drabbar ofta grupper som på ett eller annat sätt står utanför bostadsmarknaden på grund av sämre ekonomi eller speciella behov (Bollebygds Bostadsförsörjningsprogram 2017-2026). Genomförandet av planen är positivt eftersom hyresrätter är tänkt att byggas.

Trygghet

En blandning av upplåtelseformer och verksamheter är positivt och skapar en blandning av människor och folkliv. Planområdets närhet till centrum medför dessutom att det finns människor i rörelse över en större del av dygnet. Det bidrar till en mer levande och trygg boendemiljö.

Mötesplatser

Planområdet ligger i närheten av ett flertal mötesplatser såsom bibliotek, park, centrum etc. Ambitionen är att ge de boende goda utemiljöer där grillplats, lek och planteringar ska ordnas.

7. Störningar på platsen

Risk

Planområdet ligger inte inom 150 meter från väg eller järnväg med transporter för farligt gods. Någon riskutredning har därför inte utförts.

Buller

Planområdet bedöms inte påverkas av de större bullerkällorna som finns inom och i anslutning till tätorten. Angöringsväg Odinslundsvägen har ingen genomfartstrafik, trafikallstringen bedöms som låg och det finns därmed ingen risk för att riktvärdena för buller överskrids på platsen.

8. Planbestämmelser

Kvartersmark

Kvartersmarken i förslag till detaljplan har användningen **B** – bostäder PBL ((2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p). Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Med bostadskomplement avses sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara parkering, garage/carport, tvättstuga, miljöhus och lekplats. Högsta tillåtna höjd är 13 meter i nock (4 kap. 16 § 1 st 1 p). Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta del. Tillåten byggandshöjd bedöms vara rimlig och samspela med kringliggande bebyggelse. Marken som är korsprickad (4 kap. 16 § 1 st 1 p) tillåter komplementbyggnader i form av miljöhus, garage/carport och förrådsbyggnader. Punktprickad mark (4 kap. 16 § 1 st 1 p) tillsammans med bestämmelsen är mark avsedd för

underjordiska ledningar (4 kap. 6 §). Här får inga byggnader uppföras. Vid bygglovprövning ska exploateringen avstämmas mot krav på nödvändiga ytor för parkering, tillgänglighet och bebyggelseförslagets lämplighet.

9. Övergripande beslut

Vision 2025

I Vision Bollebygd 2025 finns en målsättning om mångfald av boendeformer. Denna detaljplan går i linje med visionen.

Översiktlig planering

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

Koppling till miljömålen

De 16 nationella miljö kvalitetsmålen framgår enligt nedan. De tre mål som bedöms vara relevanta för planen är markerade med fet stil. På övriga miljömål bedöms planen ha ingen eller mycket begränsad påverkan.

- **Begränsad klimatpåverkan**
- **Frisk luft**
- Bara naturlig försurning
- Giftfri miljö
- Skyddande ozonskikt
- Säker strålmiljö
- Ingen övergödning
- Levande sjöar och vattendrag
- Grundvatten av god kvalitet
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Myllrande våtmarker
- Levande skogar
- Ett rikt odlingslandskap
- Storslagen fjällmiljö
- **God bebyggd miljö**
- Ett rikt- växt- och djurliv.

De regionala miljömålen för Västra Götalands län är i stort likvärdiga de nationella miljö kvalitetsmålen och kan användas som ett komplement. Kommunen har inga kommunala miljömål i nuläget. Nedan sammanfattas förväntade effekter av de miljömål som planen bedöms påverka:

Begränsad klimatpåverkan

Valet att förtäta och ytterligare koncentrera bebyggelsen i det befintliga bostadsområdet Höga anses som fördelaktigt ur klimatsynpunkt. Genom att koncentrera bebyggelsen till befintlig bebyggelse och infrastrukturstråk kan resursanvändningen optimeras. Bil- och GC-väg finns i nära anslutning till området och området ligger cirka 500 meter från Bollebygds buss- och järnvägsstation. Planen bidrar till att öka reseunderlaget för kollektivtrafikresandet vilket kan resultera i bättre kollektiva förbindelser på sikt, vilket kan minska klimatpåverkan med avseende på transporter.

Frisk luft

Vägtrafik är en stor källa till luftföroreningar, framförallt i tätorter. Med närhet till service, handel och kollektivtrafik blir det enklare att göra hållbara och smarta val i vardagen. Onödiga resor med bil kan minska.

God bebyggd miljö:

Föreslagen placering av de nya bostäderna skapar tydligare bebyggelsestruktur i området. Även om grönyta tas i anspråk finns ambitionen att skapa gårdsmiljöer för utevistelseför

befintliga och kommande bostäder. Detaljplanen har låga bullervärden vilket skapar förutsättningar för en god livsmiljö.

Bostadsförsörjningsprogram 2017-2026

Detaljplaneförslaget överensstämmer med riktlinjerna i kommunens bostadsförsörjningsprogram:

- Bostadsbyggandet ska ske genom förtätning och omvandling inom och i anslutning till kommunens tätorter.
- Nya bostäder ska byggas i närhet till kollektivtrafik och service.
- Tillkommande bostäder ska vara av varierande boende-, storlek- och upplåtelseform.

10. Konsekvenser

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. Samhällbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan och att ingen MKB behöver upprättas

Ekologiska

I samband med genomförande av planen bedöms inga ekologiska värden påverkas negativt. Den slutliga recipienten för dagvattnet inom planområdet är Nolån. Föroreningshalterna som kan uppstå i dagvattnet från planområdet bedöms bli låga varför ingen negativ påverkan på vattenkvaliteten uppstår till följd av exploateringen.

Sociala/kulturella

Tillkommande bostäder möjliggör för ökade sociala kontakter samt en blandning av människor. Förslag till utformning av gårdsmiljöerna skapar utrymme för möten och lek.

Ekonomiska

Fler bostäder möjliggör befolkningsstillväxt. Detaljplanens goda lokalisering ger också underlag för befintlig handel, service och kollektivtrafik.

Barnkonsekvenser

Inom detaljplaneområdet är det tänkt att ordnas gårdsmiljöer. I närområdet/inom fastigheten finns en befintlig lekplats. Inte långt ifrån planområdet finns även en generationspark för såväl barn som vuxna. Strax norr om planområdet finns ett natur- och skogsområde.

Närmaste förskola ligger precis intill planområdet. Grundskola ligger cirka 650 meter från planområdet, hit finns det bra gång- och cykelvägar där få bilvägar måste korsas. Cykelvägarna är även belysta.

11. Genomförande

Allmänt – organisatoriska frågor

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförande-beskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av

plankarta och planbestämmelserna. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanens syfte är att förtäta befintligt bostadsområde med cirka 24 lägenheter.

Detaljplanen är upprättad på initiativ av exploatören. Planen medger användning för bostäder (B).

Tidplan

Samråd	1:a kvartalet 2018
Granskning	2:a kvartalet 2018
Antagande	3:e kvartalet 2018

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

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ekonomisk kompensation för uppkommen skada eller förlorad bygg rätt. Planens genomförandetid ((2010:900)4 kap. 21 §) är tio år räknat från den dag då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

I planen ingår ingen allmän platsmark. För omgivande gator som i gällande planer utgör allmän plats är kommunen huvudman och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Ansvarsfördelning

Exploator/fastighetsägare ansvarar inom kvartersmark för iordningställande och skötsel av området.

Avtal

Ett avtal om ska träffas mellan exploator och Bollebygds kommun om utbyggnad av ledningar för dagvatten, dricks- och spillvatten fram till kommunens befintliga ledningsnät.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Detaljplanen berör fastigheten Flässjum 4:97 som ägs av Stiftelsen Bollebo Hyresbostäder.

Fastighetsbildning

Detaljplaneområdet kommer ingå i befintlig fastighet Flässjum 4:97.

Ledningsrätt

Inom detaljplanen finns befintliga ledningar för fiber (och tele). Dessa kommer i samband med exploatering behöva flyttas. Eventuell flytt/förändring av befintliga anläggningar inom området sker i närmre samråd med ledningsägarna.

Flytt av befintliga ledningar ska ske på exploatörens bekostnad, i samråd med ledningshavaren.

Servitut

Två avtalsservitut finns inom planområdet.

Tekniska frågor

Vatten- och avlopp, Dagvatten

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunala befintliga vatten och avloppsledningar samt ny dagvattenledning. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp och ny bebyggelsen ska anslutas till kommunalt VA. Tillkommande bebyggelse kan behöva tryckstegra vattnet lokalt.

Utbyggnad av VA-ledningarna bekostas och utförs av exploatören. Ledningar byggs ut till kommunens ledningsnät på kommunens mark mot reducerad anslutningsavgift för vatten- och avlopp vid anslutningstillfället.

El

El- och teleledningar samt optoledningar finns i anslutande gata.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Exploatören ska bekosta utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark och utbyggnad på kommunens mark fram till kommunens ledningsnät för VA, samt ny dagvattenledning ner till bäck norr om planområdet.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp och ny bebyggelsen ska anslutas till kommunalt VA.

Anslutningsavgift betalas av exploatör/fastighetsägare.

Plankostnader

I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska planavgift inte debiteras i samband med lovgivning. Kostnaden för framtagande av detaljplanen bekostas av exploatör/-fastighetsägare och debiteras istället enligt gällande avtal.

12. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. PBL ((2010:900)4 kap. 21 §).

Medverkande

Detaljplanen har upprättats inom Samhällsbyggnadsförvaltningen av Elisabeth Skogelind, handläggare på planenheten och genom Fredrik Engkvist, planchef. Samrådshandlingarna är upprättade i januari 2018.

VARFÖR DETALJPLAN?

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och beskriver hur ett begränsat mark- eller vattenområde får användas. Den visar också hur man får bygga och vilken typ av byggnad som får uppföras på fastigheten – t.ex. gäller det bostäder, handel, industri eller någon annan användning. En vanlig regel är att en detaljplan måste tas fram om det rör sig om en större exploatering där många intressen är inblandade. Med andra ord, generellt behövs alltid en detaljplan för tätbebyggda områden. I Bollebygds kommun finns detaljplaner främst i Bollebygds tätort men även i Töllsjö, Olsfors och i enstaka fall i övriga delar av kommunen. Omfattningen på en detaljplan skiljer sig. Ibland omfattas endast en enskild eller ett fåtal fastigheter, ibland ett helt kvarter och ibland en större del av en tätort.

Innehållet i en detaljplan?

Innan en detaljplan kan gå ut på samråd måste planhandlingar tas fram, ett arbete som kan ta lång tid. *Plankartan* redovisar bestämmelser om vad som får byggas t ex bostäder, handel, kontor och parker. Det kan också finnas bestämmelser för hur byggnaderna exempelvis får placeras eller utformas. Det är *plankartan* som är juridiskt bindande och avgörande vid prövning av bygglov. För att underlätta förståelsen av planförslaget görs en *plan- och genomförandebeskrivning*. Den är inte ett juridiskt bindande dokument utan avsikten är att beskrivningen ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Därtill måste oftast flera undersökningar göras t.ex. kan det handla om att utreda frågor kring trafik, buller, markens stabilitet eller kultur- och naturvärden. En detaljplan gäller tills den upphävs eller ersätts av en annan.

Hur upprättas en detaljplan?

Hur detaljplanearbetet ska bedrivas regleras i plan- och bygglagen (PBL). Enligt PBL ska markens lämplighet för bebyggelse och dess utformning prövas genom detaljplan.

Kommunen har planmonopol vilket betyder att det bara är kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Kommunen avgör när, var och hur en detaljplan ska upprättas men initiativet kan komma från privata intressenter. I Bollebygds kommun tas detaljplaner fram av Samhällsbyggnadsnämnden på uppdrag av Kommunstyrelsen och det är Samhällsbyggnadsförvaltningen som ansvarar för planarbetet.

Du kan vara med och påverka detaljplanen!

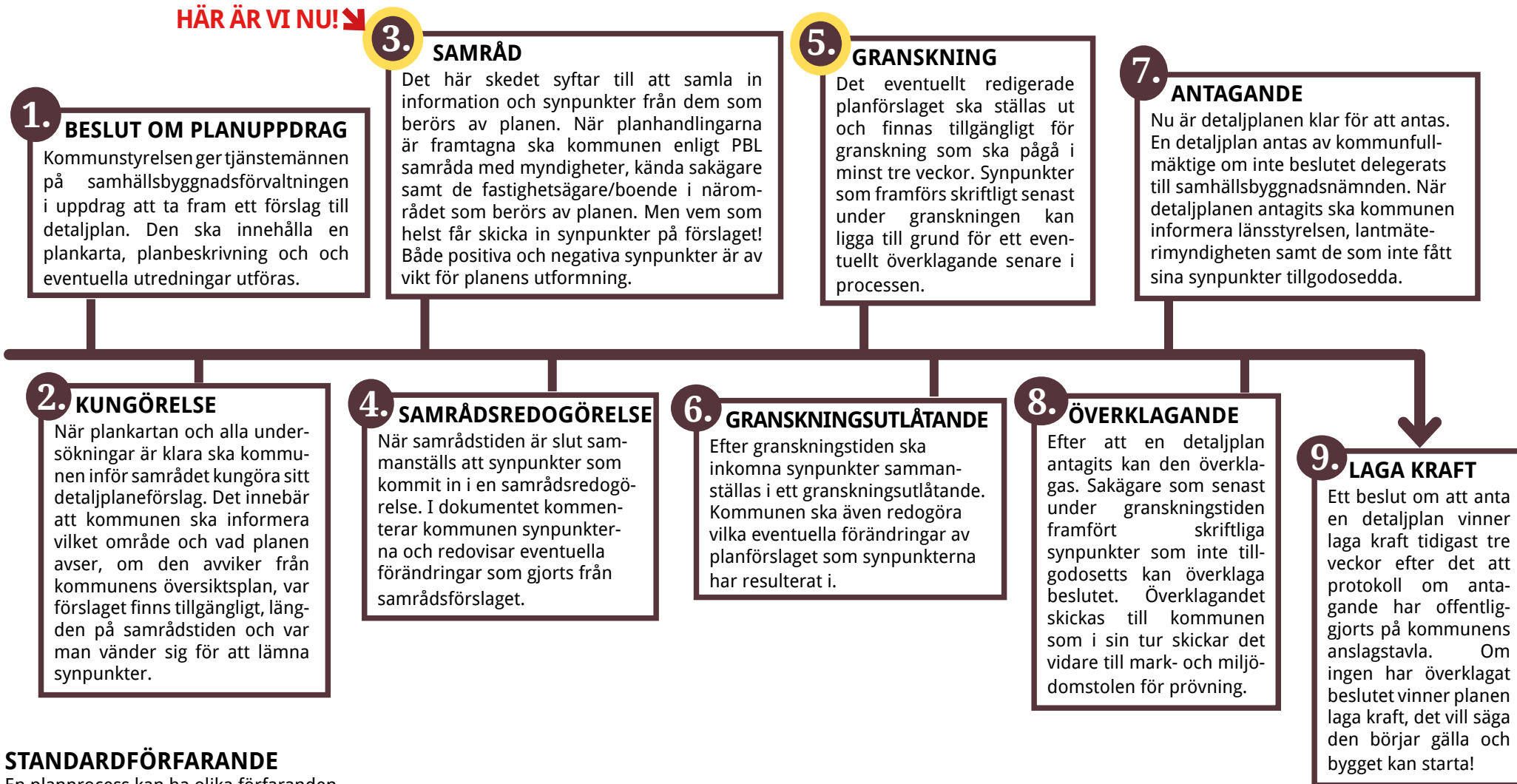
Som sakägare av en detaljplan har du rätt till inflytande när planen utformas. Sakägare blir de som berörs av detaljplanen, vanligen privatpersoner och företag som äger mark eller annan fast egendom i och omkring området som påverkas av detaljplanen. Som sakägare får du del av ett planförslag som du kan lämna synpunkter på. Ju tidigare du yttrar dig i processen desto lättare är det att påverka planens innehåll och utformning. Desto längre fram i planprocessen man kommer, desto mer låst blir detaljplanen. Men du måste inte vara sakägare för att tycka till om en detaljplan, vem som vill får skicka in sina synpunkter.

Vi bemöter alla yttranden som kommer in under hela planprocessens gång. Skriftliga synpunkter blir offentliga handlingar. Det innebär att vem som helst har rätt att läsa dem. Viktigt att nämna är att du inte kan påverka allt i en detaljplan. Det är bara frågor som berör sådant som planen reglerar som är möjligt att tycka till om. Synpunkter från dig som inte är sakägare medför inte heller rätt att överklaga planen.

Läs mer om planprocessen & i vilka skeden du kan vara med och påverka på nästa sida!

PLANPROCESSEN STEG FÖR STEG

HÄR ÄR VI NU! ↘



STANDARDFÖRFARANDE

En planprocess kan ha olika förfaranden. Processpilen ovan visar stegen för ett utökad planförfarande. Ett annat förfarande är standardförfarandet som är lite enklare. Det innehåller alla ovanstående steg, med två undantag kopplade till samrådet. Till skillnad från det utökade förfarandet behöver samrådet inte **kungöras** och momentet behöver inte efterföljas av en **samrådsredogörelse**.



I DET HÄR SKEDENA KAN DU VARA MED OCH PÅVERKA PLANEN!