

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Bollebygds prästgård 1:1 m.fl. **PRÄSTGÅRDSGÄRDET**

Bollebygds kommun, Västra Götalands län



Samrådshandling

2018-08-20

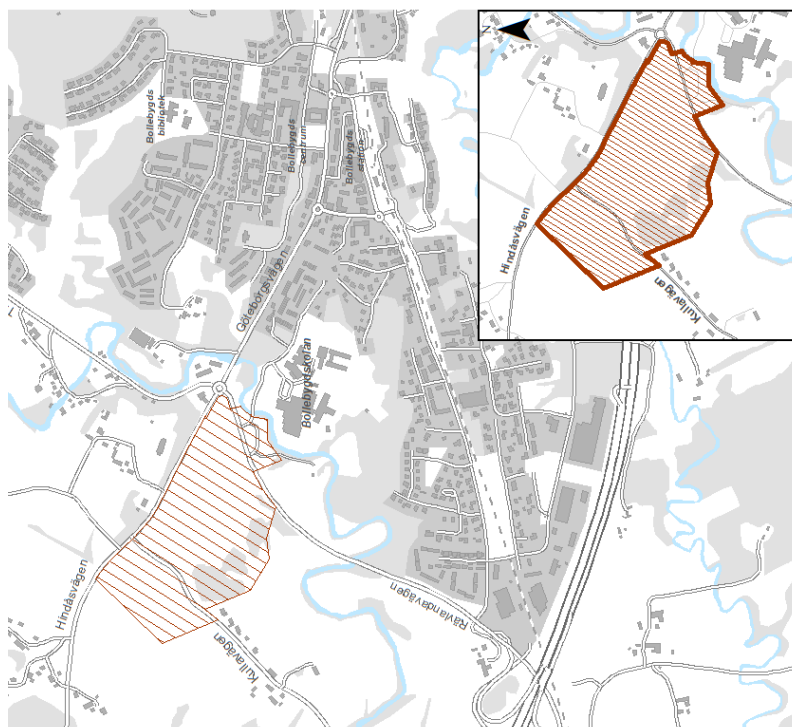


**BOLLEBYGDS
KOMMUN**

En plan- och genomförandebeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Plan- och genomförandebeskrivningen 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.

Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

DETALJPLAN FÖR BOLLEBYGDS PRÄSTGÅRD 1:1 M.FL. PRÄSTGÅRDSGÄRDET



Planområdet rödskrifferat.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plan- och illustrationskarta i skala 1:1000 (A1) med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning, 2018-08-06
- Planprogram för Kulla, kompletterat med lokaliseringsutredning 2018-04-26
- Geoteknik, PM Planeringsunderlag, Norconsult, 2016-12-05
- Markteknisk undersökningsrapport, Norconsult, 2016-12-05
- Riskanalys, WSP, 2018-05-22
- Bullerutredning, ÅF-Infrastructure, 2018-05-14
- VA-utredning, Pontarius, OBS! Koncepthandling
- Naturvärdesinventering, Jacobi sustainability, 2018-04-24
- Miljökonsekvensbeskrivning, Calluna, OBS! Koncepthandling
- Trafikutredning, WSP, 2018-06-12
- Gestaltungsprinciper, Ramböll, OBS! Koncepthandling
- Samrådsredogörelse (kompletteras efter samråd)
- Utlåtande (kompletteras efter granskning)
- Behovsbedömning

DETALJPLANEPROCESSEN

Denna detaljplan uppförs enligt utökat planförfarande och grundar sig på det planprogram som är framtaget för Kullaområdet Planprogram för Kulla (antaget 2018-04-26).



Planens skede i planprocessen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar att bebygga fastigheten Bollebygds prästgård 1:1 m. fl. med bostäder och skola, samt att värna de utpekade värden som Nolåns dalgång rymmer. Planområdet är del av en större, karaktäristisk dalgång i nord-sydlig sträckning. Särskilda utformningsbestämmelser har motiverats av landskapsrummet och dess långa siktlinjer och bebyggelsesätt. Planområdet planeras för ca 250 bostäder, skola och förskola för upp till 760 barn, även idrottshall planeras i området. I planområdets nordöstra del finns även möjlighet att tillskapa kontor och centrumverksamheter som till exempel handel och service. I bottenvåningarna vid cirkulationsplatsen vid Rävlandvägen/Hindåsvägen ska centrumfunktioner möjliggöras genom förhöjd bjälklagshöjd och anpassning till anslutande marknivå. Här kan högre byggnader byggas, upp till 5 våningar medges i planen. Detta delområde fungerar som den västra entrén till Bollebygds centrum och att slå an en ton av stadsmässighet bedöms därför som motiverat. I de inre delarna av området planeras bostäder i 2 plan som föreslås utföras anpassade till topografin och med sadeltak, bebyggelsen ska placeras så att den förstärker den böljande terrängen och så att landskapets form fortfarande är läsbar. bebyggelsen kan med fördel utföras i trä med en dov färgsättning. Bebyggelsen längs Rävlanda/Hindåsvägen lokaliseras längs med vägarna med en skyddad gård innanför.

PLANDATA

Areal och läge

Planområdet ligger i utkanten av Bollebygd, nordväst om den västra infarten till tätorten. Området avgränsas i norr (nordost) av Hindåsvägen och i söder av Rävlandavägen. Delar av fastigheterna Bollebygds prästgård 1:1, 1:10, 1:11, , Flässjum 3:135 och 3:99 ligger inom området. Även outredd samfälld mark finns inom planområdet. Detaljplanen omfattar ett område på cirka 20 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bollebygds prästgård 1:1 ägs av Svenska kyrkan, Göteborgs stift. Delar av

1:10 och 1:11 har nyligen köpts av Bollebygds kommun, fastighetsbeteckningarna kan komma att ändras, eventuellt regleras marken till den kommunala fastigheten Flässjum 3:99. Flässjum 3:3:99 och 3:135 är kommunala fastigheter. Svenska kyrkan avser att sälja fastigheten till OBOS AB efter att planen vunnit laga kraft.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Bollebygds kommuns översiktsplan från 2002 (ÖP 02) är planområdet utpekade som del av jordbruksområde.

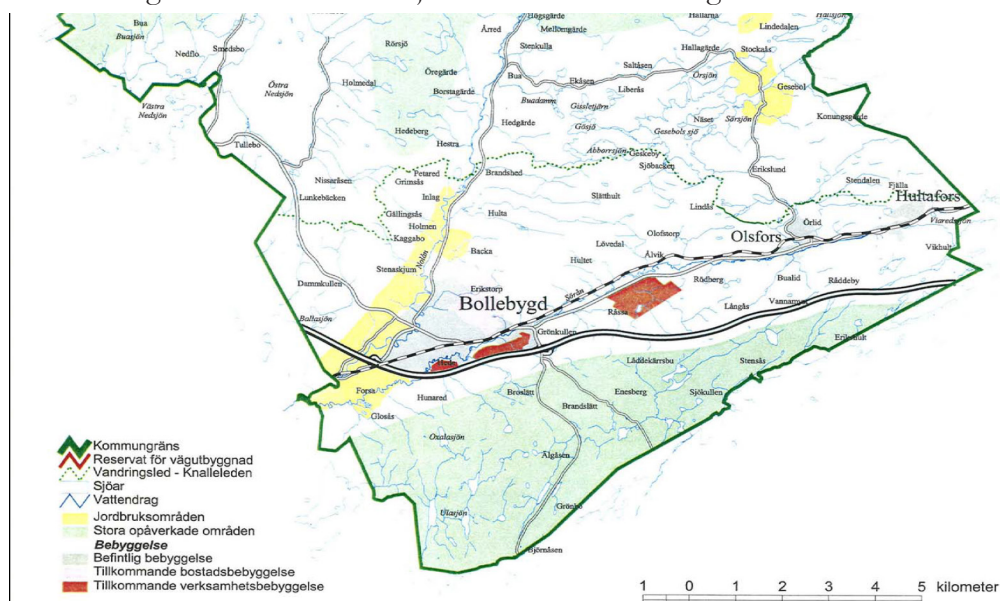
Detaljplanen kan dock bidra till att uppfylla tre av översiktsplanens övergripande mål;

- Bollebygd ska vara en attraktiv kommun, såväl ifråga om boende som arbete, service och fritid.
- Planeringen skall, med bibehållande av social välfärd och livskvalitet, inriktas mot ett minskat transportbehov.
- Planeringen av närmiljön skall ske på ett sätt som främjar kontakter och gemenskap mellan människor.

ÖP 02 är i delar inaktuell och arbete med en ny översiktsplan pågår. Detaljplanen är inte förenlig med gällande översiktsplan, men dock med senare inriktningsbeslut för Bollebygds strategiska utveckling.

Planområdet ingår i planprogram för Kulla antaget 2018-04-26 I programmet pekas området ut för bostadsbebyggelse, samt eventuell skola och idrottshall. Inför antagande av programmet har det kompletteras med en lokaliseringsstudie. Detta på grund av att Kulla består av jordbruksmark. Jordbruksmark är en platsbunden resurs, den går inte att flytta och är svår att återskapa. Av detta skäl så skyddas jordbruksmarken i lag. Miljöbalkens (MB) tredje kapitel och fjärde paragraf anger att brukningsvärd jordbruksmark endast i undantagsfall får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar, dessa ska då vara av väsentlig samhällsintresse och det ska framgå att det saknas alternativ lokaliseringar. Bostadsförsörjning är ett väsentlig samhällsintresse och kommunen är skyldiga enligt lag att tillhandahålla kommunal service, som skola och förskola.

I lokaliseringsstudien redovisas sju alternativa utvecklingsområden. Fem av dessa



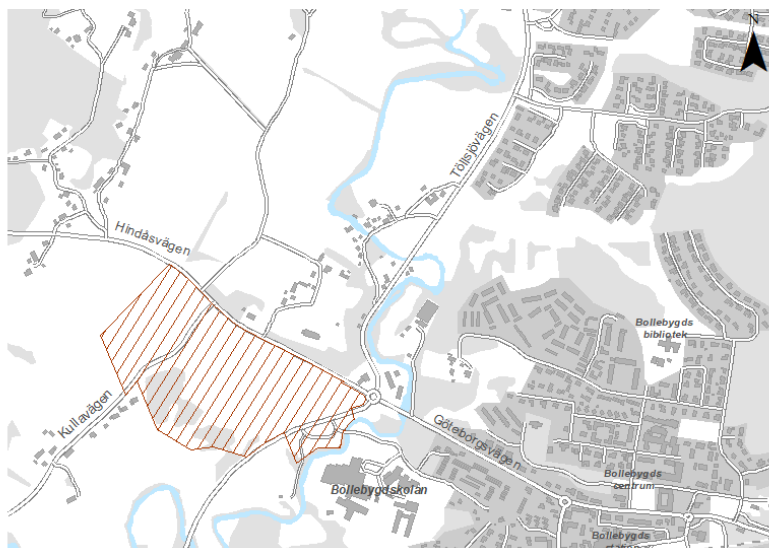


Skyddsvärd ek inne i lövsumpskogen i södra -sydöstra delen av planområdet.

har valts bort på grund av sitt läge, sin storlek eller att risker och/eller värden finns inom området som talar emot en exploatering. Två områden har studerats djupare, Kullaområdet och det i översiktsplanen utpekade Varpåsområdet. Varpåsområdet har inte avfärdats, men bedöms inte som aktuellt för utbyggnad inom den närmast 30-årsperioden, främst på grund av genomförbarhetsskäl. En utbyggnad av området är förenat med mycket höga kostnader då det i området helt saknas infrastruktur. De förutsättningar som krävs för att tillkommande skola ska kunna nyttja sina resurser effektivt har också varit en bidragande orsak till lokaliseringsutredningens slutsats att det är rimligt att ta in anspråk Kulla för bebyggelse. Det reviderade programmet finns bilagt planhandlingarna.

Översiktliga strategidokument

I ”Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner” slås en framtida utvecklingsriktning gemensam för Bollebygd, östra Härryda och västra Marks kommun kring ett framtida stationsläge fast. Utvecklingsplanen visar på den potential för stationsnära utveckling av, framför allt, Bollebygd/Rävlanda som finns kring en eventuell station på den planerade Götalandsbanan. Utvecklingsplanen antogs av



Utvecklingsområden i enlighet med strukturplanen.



Bete på gammal åkermark, söder om Hindåsvägen. Inslag av ek finns i lövskogsbårderna som annars huvudsakligen består av al.

kommunfullmäktige 2014-09-18 § 80.

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanlagt. Pågående markanvändning är jordbruk, ytan används i huvudsak för odling av vall, visst bete förekommer. Området angränsar till planen för ”Ny infart till Bollebygdsskolan m.m.” (aktnr. 15 35-P7) antagen 1997-05-20.

”**Centrumprogram för Bollebygds tätort**” (antaget av kommunfullmäktige 2010-10-14) har varit vägledande i utformning av gestaltungsprinciper för det nordöstra delområdet. Programmet är inriktat på det offentliga rummet. Syftet med programmet är att säkra en kvalitetsnivå i centrum genom att beskriva principer för hur det ska gestaltas.

Riktlinjer i programmet för bebyggelse i centrum är bland annat:

- Bebyggelsen ska ha en maximal höjd på tre våningar
- Enstaka byggnader, i strategiska lägen, kan tillåtas ha en högre byggnadshöjd.
- Långa huskroppar ska brytas av så att småskaligheten bevaras.
- Byggnader ska vända framsida och huvudentréer mot gator och torg.
- Bebyggelsen ska samverka i utformning och färg.
- Fasader ska försees med markerad sockelvåning.
- Bottenvåningen på husen ska försees med butiks- och verksamhetslokaler.
- Ny bebyggelse ska uppföras i huvudsak i tegel eller puts.

Givet läget och utseendet på befintlig bebyggelse kan det vara rimligt att överväga trä som huvudsakligt material.

Riksintressen

Inga riksintressen eller andra förordnanden gäller inom planområdet.



Bollebygds kyrka ligger norr om planområdet och Hindåsvägen. Kring kyrkan var socknens ursprungliga centrum lokaliserat.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2014-02-17 § 36 byggnads- och miljönämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Bollebygds Prästgård 1:1.

Planprogram för Kulla antaget av kommunfullmäktige 2018-04-26 § 21.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och natur

Området utgörs av ett böljande odlingslandskap med mycket tilltalande landskapsbild.

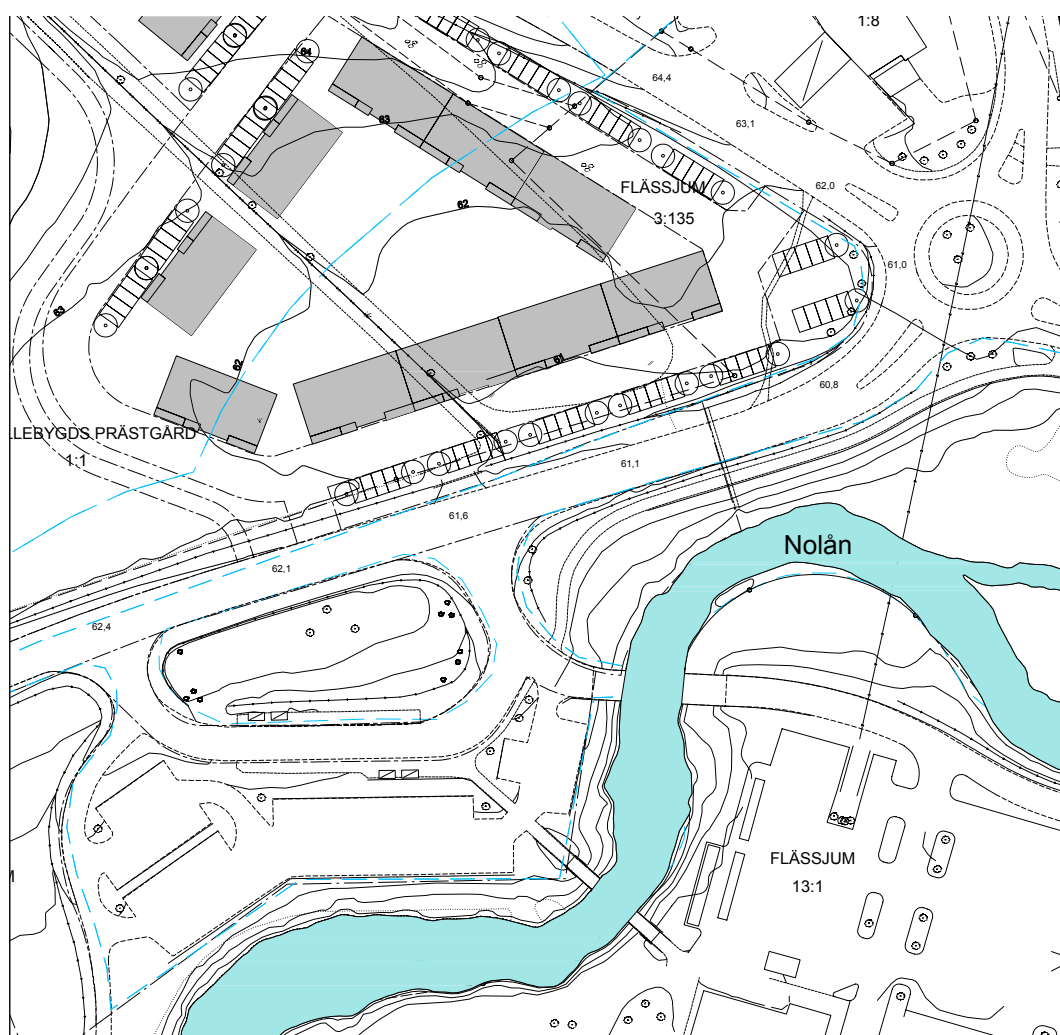
Öster och söder om planområdet rinner Nolån som omgärdas av öppna marker som varvas med inslag av lövmiljöer, diken och stenmurar. Planområdet är en del av Nolåns dalgång. Denna ingår i bevarandeprogram för odlingslandskapet för f.d. Älvsborgs län.

Väster om väg 1621/Kullavägen finns åkermarker som idag utgörs av vall, vilket innebär näringspåverkade marker utan några högre floravärden. Floran är näringspåverkad och trivial med undantag för någon mindre yta med blåsuga, vårbrodd, gökärt intill en lövbård med al. Vissa naturvärden finns i de västra delarna av planområdet kring ett mindre vattendrag och de äldre betesmarkerna.

Öster om väg 1621/Kullavägen finns två mindre biotoper längs diket som löper genom planområdet där artvärdet förvisso är lågt men biotopvärdet högre, främst gäller detta i den biotop nedströms längs diket, som består av en trädridå med flera äldre sälgar. Det förekommer också mycket skyddsvärda, äldre ekar. Dessa hittas i huvudsak i den skogsklädda ravinen i södra delen av planområdet där de största värdena också hittats. Ekarna skulle sannolikt må bättre av att stå mer öppet och solbelyst, vilket de förmodligen också gjort innan andra lövträd började komma in. Viss gallring av

lövsumpskogen är därför lämplig befintliga eklågor rymmer dock naturvärden och ska sparas.

Inom södra delen av planområdet, längs Rävlandavägen, gäller strandskydd för Nolån.



Strandskyddsgränserna är de blå streckade linjerna.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. På anslutande fastigheter finns ett antal enbostadshus. Bebyggelsen ligger samlad utmed dalgångens sidor, vid skogsbrynet, så att den brukningsbara åkermarken lämnats fri från bebyggelse. En rad med villor ligger i direkt anslutning till väg 1621/Kullavägen.

Kulturmiljö

Norr om planområdet, på andra sidan Hindåsvägen, ligger Bollebygds kyrka och prästgård. Vid detaljplaneläggning av Bollebygds Prästgård 1:2 togs en kulturvärdesinventering fram (Atkins 2015-01-19). Utredningen koncentrerar sig av förklarliga skäl på områden i direkt anslutning till kyrkan. Den konstaterar att kyrkan markerar platsen för det som var det medeltida sockencentrat. och att området kring kyrkan har ett historiskt socialt värde som boplats, mötesplats och sockencentrum. Med järnvägens tillkomst i slutet av 1800-talet skedde en centrumförskjutning och Bollebygds centrum kom att utvecklas mer kring järnvägsstationen. Kyrkans placering

på höjden där dalgångarna möts har gjort den till ett landmärke. Bollebygds kyrka är i nyklassicistisk stil, typisk för de kyrkobyggnader som uppfördes under 1800-talets första hälft. Prästgården är byggd 1928 i nyklassicistisk stil och är en viktig del av bebyggelsemiljö kring kyrkan. Bebyggelsen har arkitektoniska värden och de utblickar som finns med siktlinjer från kyrkobyggnadens entreér och vyer från sittplatser vid ask- och minneslunden nämns som värden i utredningen.

”Kulturbistorisk byggnadsinventering nr 41” (från Älvsborgs Länsmuseum, 1997) beskriver området som socknens äldsta centrum. Nuvarande kyrka är byggd 1844 och är förmodligen den tredje i ordningen som uppförts på platsen. Norr om kyrkan beskrivs som en väl sammanhållen bebyggelsemiljö. Medans den södra delen av dalen konstateras innehålla ”den mesta odlingsmarken liksom de få större jordbruksegendomarna.”

Nolåns dalgång är en långsträckt dalgång i nord-sydlig riktning med öppna och halvöppna ytor som möjliggör vyer och siktlinjer. Siktlinjerna bryts devis av grönska och dalar. Kyrktornet är väl synligt från många håll och är en del av identiteten av platsen. Stenmurar och diken i landskapet utgör en del av kulturmiljön och har naturvärden. I de öppna områdena ligger värdena i landskapsbilden och kulturmiljön snarare än naturvärden. För utom lövskogsområden bör alltså också öppen mark sparas, så att korridoren från norr till söder inte bryts och siktlinjerna kvarstår.

Service och kultur

Planområdet ligger cirka 1 km väster om Bollebygds centrum, där service som matvaruaffärer, apotek, vårdcentral, kommunhus, bibliotek med mera finns. Norr om Hindåsvägen, vid cirkulationsplatsen finns en bensinstation som också har viss service, som en som liten butik.

Bollebygds skola med klass F-9 ligger sydost om planområdet. Närmaste förskola ligger cirka 300 meter från planområdet, öster om Bollebygdsskolan.

Trafik och parkering

Gatunät

Igenom planområdet löper väg 1621/Kullavägen, samt väg 527/Rävlandavägen. Väg 554/Hindåsvägen gränsar till planområdet i norr/nordost.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns från Bollebygds skola och vidare mot centrum.

Kollektivtrafik

Buss- och tågstationen med förbindelser både lokalt och mot Borås och Göteborg ligger cirka 1 km öster om planområdet. Busshållplats för Buss 101 mellan Borås sjukhus och Göteborg via Bollebygd finns vid Bollebygdsskolan i den södra delen av planområdet. Närheten till regional infrastruktur (mindre än 100 m) i form av buss 101 gör området särskilt attraktivt för bebyggelse och motiverar en högre bebyggelsedensitet i den södra delen av planområdet.

Parkering

Det finns inga parkeringar inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. Väster om Planområdet, i skogen, finns två kända fornminnen i form av stensättningar från brons- alternativt järnåldern. En arkeologisk särskild utredning har genomförts och några nya fornlämningar har inte hittats inom området. En slutredovisning finns, men rapporten är vid samrådstillfället inte färdigställd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

Befintlig VA-försörjning

Befintlig bebyggelse längs Kullavägen har enskilt vatten och avlopp, norr om Hindåsvägen finns kommunalt VA till bland annat prästgården.

Värme

Det är inte möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet. Befintlig bebyggelse i närområdet har enskilda uppvärmningslösningar.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns i centrum, cirka 1 km från planområdet. Miljöstation finns vid Råssa, öster om Bollebygds tätort.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts, Norconsult 2016-12-05.

Marken inom området varierar i höjd från cirka +61 m i öst/sydöst till +85 m i nordväst där marken är som högst. Väg 1621/Kullavägen ligger på nivån cirka +77 m.

Jordlagerföljden varierar inom området och det har därför delats in i 6 delområden (se geotekniskutredning för detaljer).

I de flesta områden består jorden överst av mulljord. Mulljordens mäktighet varierar mellan cirka 0,1 till 0,6 m.

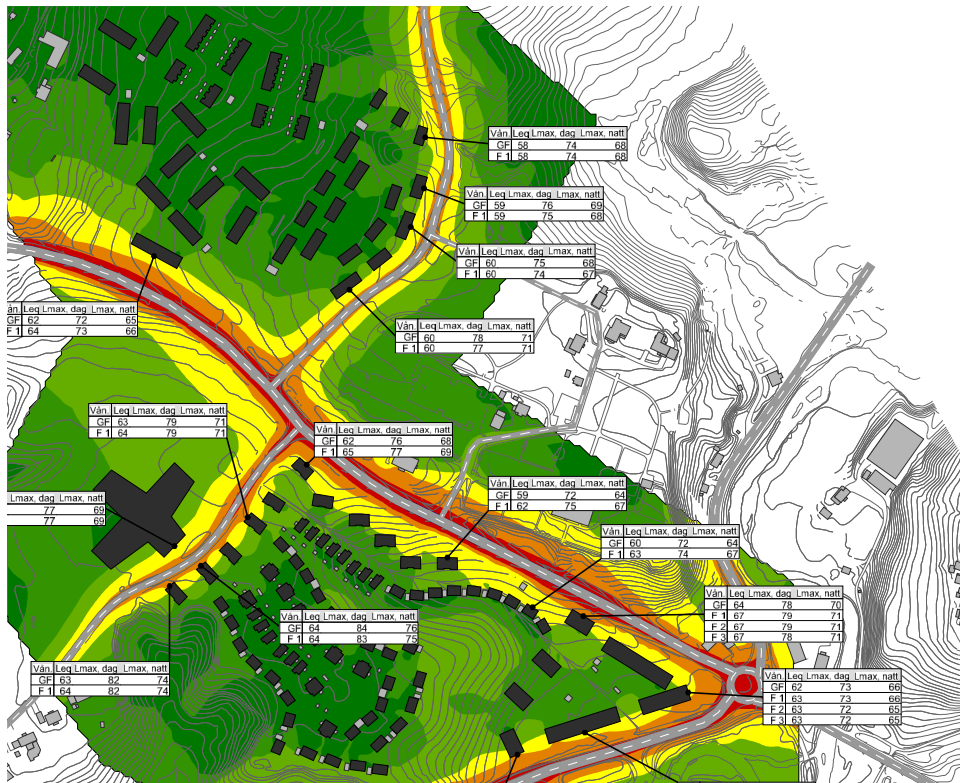
Därefter följer i de flesta fall sand och/eller silt. Under sanden följer lera i mäktigheter mellan 5-25 m, varvad jord (sand, silt och lera) eller sand till dess sonderingen stoppat. Sonderingarna har i området i stort stoppat på mellan 7-30 m i friktionsjord.

Ett grundvattenrör har installerats men funnits torrt vid avläsning. Den porttrycksmätare som installerats i punkt NC1602 visar på (om hydrostatiskt tryck antas råda) en grundvattenyta som ligger ca 3 m under markytan.

Stabiliteten har beräknats i tre sektioner och stabiliteten är tillfredställande.

Buller

Området är delvis bullerstört från Rävlanda och Hindåsvägen (se bild på nästa sida).

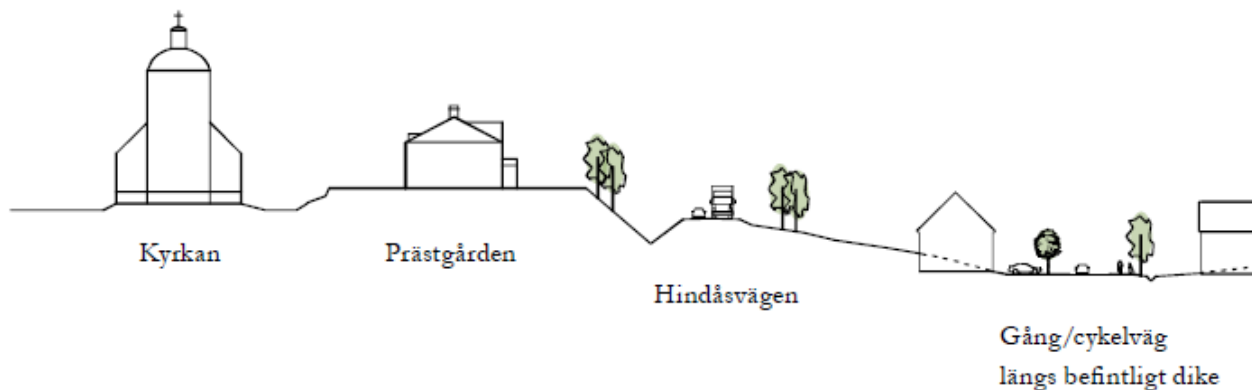


Ekvivalent ljudnivå (medelljudnivå), beräknad enligt trafikprognos för år 2040. Gröna toner är under 60 dBA Bild från bullerutredning

Risk

Enligt Länsstyrelsen i Västra Götalands läns Riskpolicy för markanvändning intill transportleder av farligt gods, *Riskhantering i detaljplaneprocessen* (2006), ska en riskanalys upprättas om risk föreligger då bebyggelse eller verksamheter avses lokaliseras inom 150 meter från väg eller järnväg med transporter av farligt gods. Riksväg 40 som är primärled för farligt gods ligger längre än 150 m från planområdet. Detsamma gäller för kust-till-kustbanan. Några risker med farligt gods på väg eller järnväg bedöms alltså inte finnas inom planområdet.

Den bensinstation som ligger norr om Hindåsvägen ligger dock närmare planområdet än 100 m, 100 m är rekommenderat avstånd mellan bostäder och drivmedelsförsäljning i "Bättre plats för arbete" (Boverkets allmänna råd 1995:5) och används ofta som riktvärde. Det rekommenderade avståndet i "bättre plats för arbete" är dock inte



enbart motiverat av ökande risker utan också av risk för störningar så som lukt och ljusstörningar. En riskanalys har tagits fram i planarbetet med avseende på risker med drivmedelsförsäljningen och ligger med som en bilaga till planhandlingarna.

Vibrationer

Då planområdet ligger relativt långt från järnväg bedöms det inte som troligt att störande vibrationer kommer att uppstå inom planområdet.

Förorenad mark

På äldre flygbilder syns att det inom en mindre del av planområdet funnits någon form av virkesupplag. Det rör sig om den södra delen närmast cirkulationen. Markmiljöundersökning tas fram inför granskning för att utreda om det innebär markföroreningar.

Radon

Uppmätta radonhalter i jordluften, genomförda i samband med geoteknisk utredning, varierade mellan 2 och 4 kBq/m³. Detta innebär att marken kan klassas som lågradonmark. Det är byggherrens ansvar att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats. Grundläggning bör som regel utföras minst radonskyddad.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

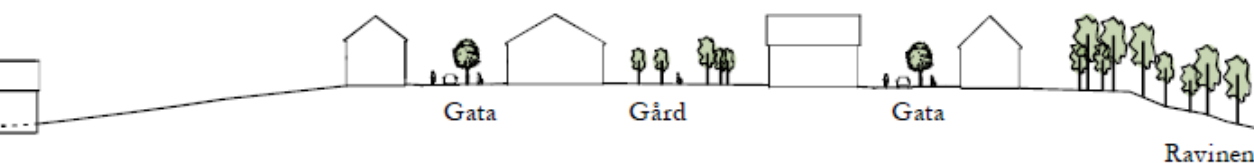
Bebyggelse

Den södra delen av planområdet avses bebyggas med flerbostadshus i två till fem våningar förutom bostäder möjliggör planen inslag av handel och kontor, främst i bottenplan mot Rävlanda-/Hindåsvägen. Området ligger strategiskt i nära anslutning till hållplatsen vid Bollebygdsskolan och skulle därför med fördel kunna rymma arbetsplatser, som kontor och har därför förutom bostadsändamål getts möjlig användning centrum.

För de centrala delarna av planområdet föreslås en mer lantlig karaktär med markbostäder som kan utformas friliggande eller som rad-/par- eller kedjehus.

Längs Hindåsvägen och Kullavägen möjliggörs för mindre flerbostadshus, liksom för rad-/par- eller kedjehus.

Den nordvästra delen av planområdet planeras för skola och förskola som planeras byggas i två plan. Skolbyggnadens exponerade läge har motiverat utformningsbestämmelser



Sektionsskiss från gestaltungsprinciperna, Prästgårdsgårdets centrala del till Kyrkan

om att byggnaden ska anpassas till omgivande landskap.

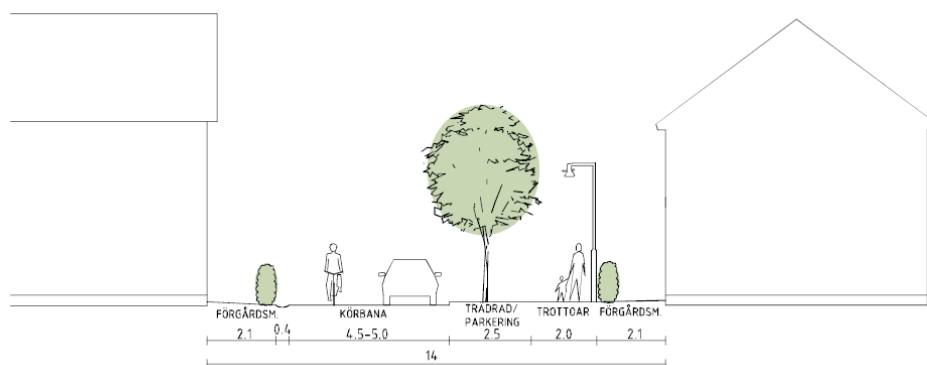
Bebyggelsen har försetts med utformningsbestämmelser gällande höjd, takvinkel, takform och placering.

Syftet med bestämmelserna är att säkerställa de värden som pekats ut i planprogram för Kullaområdet med tillhörande landskapsbildsanalys. Till planen finns gestaltungsprinciper framtagna, "Gestaltungsprinciper för Fjällastorp och Prästgårdsgården". För Prästgårdsgården har särskilt placering, höjd och takform pekats ut som viktigt och reglerats med bestämmelser. Färgsättningen i det centrala området gör med fördel dovt, med naturfärger som smälter in i landskapet, alternativt tar avstamp i traditionell färgsättning i området med vita huvudbyggnader och röda gårdshus. Huvudbyggnaden kompletteras lämpligen med flera mindre komplementbyggnader så att gårdsbildningar och flera rumsligheter skapas.

För entréområdet är det önskvärt med en sammanhållen gestaltning i volym och höjd, bottenvåningar utformas med fördel i avvikande material för ökad stadsmässighet. I övrigt kan byggnaderna ges en relativt fri utformning.

Bevarande

För att det värdefulla landskapet ska vara fortsatt läsbart bör ny bebyggelse vara tillräckligt låg för att inte hindra siktlinjer. Detta är särskilt viktigt i utpekade siktlinjer mot och från kyrkan. Ett siktstråk har lämnats från Rävlandavägen mot kyrkan där bebyggelse i huvudsak inte medges. I anslutning till den bebyggelse som avses få "centrumkaraktär", närmast cirkulationsplatsen, medges bebyggelse i två plan med förhöjd bottenvåning allra närmast Hindåsvägen i aktuellt siktstråk. Föreslagen bebyggelse har inte bedömts påverka siktlinjen från Rävlandavägen, dels för att den är långt ifrån Rävlandavägen och dels för att kyrkan ligger betydligt högre än föreslagen bebyggelse vid cirkulationen. Parallellt med Kullavägen väster om vägen lämnas också ett siktstråk norr om tillkommande skola. I planen har även införts bestämmelse om att byggnader ska placeras suterräng i de fall skillnaden mellan motstående fasader överskrider två meter. Det är också i övrigt viktigt att undvika schakter och uppfyllnader så att landskapet och dess mjukt böljande form också fortsatt är läsbart och förstärks av bebyggelsens placering och markens anordnande.



Principsektion för gatorna i Prästgårdsgården.

Natur

I planområdets sydvästa del sparas den befintliga ravinen som naturmark. Bevarandevärda ekar finns inom området, dessa föreslås ges mer utrymme genom gallring av trädbeståndet.

Befintlig trädrida kan till dels sparats längs diket då detta ligger inom allmän plats NATUR. För befintliga diken och murar gäller generellt biotopskydd. Kommunen kommer att ansöka om dispens från det generella biotopskyddet i aktuella delar.

För del av området råder strandskydd, som kommer att upphävas för kvartermarken. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet är:

- Området är genom en väg (Rävlandavägen) väl avskilt från området närmast strandlinjen.
- Planens syfte är att tillgodose ett angeläget allmänt intresse (tätortsutveckling) som inte kan tillgodoses utanför området.

Trafik och parkering

Gatunät

Angöring med bil till området föreslås ske via väg 1621/Kullavägen, väg 554/Hindåsvägen och väg 527/Rävlandavägen.

Gång- och cykelväg

Genom området föreslås en gång- och cykelväg som kopplar ihop den kommande Kullaskolan med den befintliga Bollebygdsskolan. I Planförslaget finns avsatt utrymme för en framtida gång- och cykeltunnel som planeras under Rävlandavägen.

Parkering

Parkering ska lösas på den egna fastigheten och i antal följa kommunens parkeringsnorm gällande parkeringstal.

Teknisk försörjning

Föreslagen VA-försörjning

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. Utredningen finns med som en bilaga till planhandlingarna. Nya ledningar föreslås i första hand förläggas under gatumark.

Det bedöms råda goda förutsättningar för infiltration inom planområdet, med god vattengenomsläpplighet i de delar av området som består av sandjord, det är också stort avstånd till den fria grundvattenytan. Exploateringen innebär dock att stora ytor där infiltration tidigare skett hårdgörs och detta ökar mängden vatten som rinner av ytedes. Befintliga diken föreslås nyttjas för avledning och dessa kan också utformas för att i större grad än idag kunna fördröja dagvattnet. Dikena kan kompletteras med kassetmagasin och/eller översvämningssytor för fördröjning. Dagvatten ska infiltreras och fördröjas inom planområdet innan det leds till det kommunala dagvattennätet.

Värme

Uppvärmning kommer att ske med enskilda anläggningar. Kommunen förordar

uppvärmning med icke fossila bränslen och gärna i kombination med utnyttjande av solvärme.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med Bollebygdskommuns renhållningsordning.

Brandvattenförsörjning

Tillkommande ledningsnät förutsätts få tillräcklig kapacitet för brandvattenförsörjning.

El och tele

Nya el- och teleledningar ska anläggas för att tillgodose planområdets behov av el och telefoni. Ledningar föreslår i huvudsak förläggas under gatumark. En befintlig högspänningsledning finns i den södra delen av planområdet i närheten av Bollebygdsskolan. Det är förnärvarande en luftledning men denna avses att markförläggas. Förslaget är att ledningen förläggs längs Hindåsvägen inom befintligt vägområde. Vidare dialog med ledningsägaren kring behov av tekniska anläggningar som transformatorer sker i samrådet och inför granskning.

Risk, farligt gods

En riskbedömning finns framtagen (WSP 2018-05-22) för den bensinstation som ligger vid Hindåsvägen. Resultatet visar att detaljplanens utformning inte innebär att några byggnadsdelar hamnar inom konsekvensområdena för de scenarier som förknippas med identifierade olycksscenarier inom bensinstationen. Beräknade individ- och samhällsrisknivåer för riskpåverkan från transporterna till och från anläggningen bedöms ligga på acceptabla nivåer.



Avståndsbild från riskbedömning.

Scenario	Storlek på pölbranden	Avstånd till 15 kW/m ² från pölkant	Pölradi	Aktuellt vid
Litet utsläpp	10 m ²	5 meter	Ca 2 meter	Tankning
Mellanstort utsläpp	200 m ²	23 meter	Ca 8 meter	Lossning och transport på väg
Stort utsläpp	400 m ²	33 meter	Ca 11 meter	Lossning och transport på väg

Tabell från riskutredning.

Sammanfattningsvis bedöms risknivåerna för föreslagen detaljplan kunna accepteras utan tillkommande krav på riskreducerande åtgärder.

Detta förutsätter dock att det skyddsavstånd som föreslås i illustrationen mellan väggkant och byggnation inom fastighet 1:1 inte inskränks. Slutligen föreslår WSP att utrymning bort från drivmedelsstationen möjliggörs för samtliga fastigheter inom 100 meter från bensinstationen.

I i MSB:s handbok ”Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer” återfinns följande tabell med föreslagna avstånd mellan bensinstation och platser där människor stadigvarande vistas, till exempel bostäder eller kontor.

Objekt	Lossningsplats för tankfordon	Mätarskåp (bensinpump)	Pejlförskruvning	Avluftsrohrs myning till cistern
Plats där människor vanligtvis vistas	25 m	18 m	6 m	12 m

Två typer av läckage har bedömts vara aktuella: olycka vid tankning och olycka vid påfyllning av cistern med brandfarlig vätska. Dessa båda fall bedöms kunna resultera i en liten pölbrand, vid olycka vid tankning och en medelstor till stor pölbrand, vid olycka vid påfyllning. Vilket motsvarar skyddsavstånden ovan.

Den illustration som utgjort underlag till utredningen (se föregående sida) redovisar bygggrätter som ligger som närmast 50 meter till plats för lossning av bränsle och 37 meter till tankön. Vilket alltså ligger inom acceptabelt avstånd sett till bedömd riskbild.

Utrymnet mellan tillkommande byggnader och bensinstationens lossningsplats, ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Det bör alltså inte anordnas lekplats, parkyta, uteplatser eller liknande inom detta område.

Buller

Den bullerutredning som gjorts av ÅF-Infrastructure, 2018-05-14 och finns med som en bilaga, visar att den ekvivalenta bullernivån för prognosåret 2040 överstiger gränsvärdet 60 decibel (dB(A)) ekvivalent ljudnivå inom de delar av planområdet som

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dB(A))	Maximal ljudnivå (dB(A), Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70'

Naturvårdsverkets nya riktlinje för nya skol- och förskolegårdar. Från naturvårdsverkets hemsida 2018-06-08

Buller från spårtrafik och vägar (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader)

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

- 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och**
- 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.**

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

- 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och**
- 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.**

ligger närmast Rävlanda och Hindåsvägen. Även maximala ljudnivån om 70 dB(A) överskrids både mot Rävlanda och Hindåsvägen. I enlighet med bullerförordningen kan det ändå vara möjligt att bygga bostäder i anslutning till de båda vägarna, dock förutsatt att tyst sida och bullerskyddad uteplats kan ordnas. Alltså behöver lägenheter utföras med genomgående planlösning med tyst/ljuddämpad sida, vänd bort från Rävlanda-/Hindåsvägen. Lägenheter som är mindre än 35 m² kan utföras enkelsidiga mot fasad där bullernivån inte överstiger 65 dB(A). I bullerutredningen redovisas också beräkningar för en situation 2040 och sänkt hastighet på Hindåsvägen, vilket ger marginellt bättre värden för de bullerutsatta bostäderna, men skulle förbättra utemiljön på skol- och förskolegård. Kvarteren rekommenderas vara slutna mot vägen för effektiv bullerskärning av framtida gårdar och uteplatser.

För nya skol- och förskolegårdar finns sedan 2017 riktlinjer från Naturvårdsverket rörande buller, bullernivån på skolgården är, med dagens skyltade hastigheter och prognosår 2040 högre än riktvärdet på större delen av gården. För att klara riktvärdena kan det därför bli nödvändigt att bullerskydda gården.

För att hantera de höga bullernivåerna kring bostäderna anges följande som planbestämmelser:

- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida med högst 55 dB(A) vid fasad.
- Samtliga bostäder ska ha tillgång till uteplats/balkong i anslutning till bostaden där den ekvivalenta ljudnivån inte får överskrida 50 dB(A) och den maximala ljudnivån inte får överskrida 70 dB(A). Bullerskyddade uteplatser kan anordnas på den gemensamma gården.

Geoteknik

I utförd geotekniskutredning anges att stabiliteten inom området är god för rådande och framtida förhållanden. Då marken anses vara fast och har en hög hållfasthet, rekommenderas att byggnader som uppförs i 1-2 plan kan plattgrundläggas på mark. Marken anses inte vara sättning känslig.

För byggnader över 2 våningar bör grundläggningsförslag utredas vidare i bygglov. I bygglov rekommenderas även att djupet till fast botten säkerställs för byggnader över 2 våningar samt att lerans sättningsegenskaper undersöks närmre.

Slutsatsen är att områdets stabilitet är god i dagsläget och även förblir så i framtiden

om inte marknivåerna ändras drastiskt.

BEHOVSBEDÖMNING

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas enligt PBL 4:34 och MB 6:11-18 om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planens genomförande kan komma att innebära betydande påverkan som avses i PBL 4:34 av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. En separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas. Motiveringen till detta ställningstagande sammanfattas nedan:

- Planen överensstämmer inte med gällande översiktsplan
- Planförslaget innebär att odlingsmark tas i anspråk. Odlingsmarken ingår i bevarandeprogram för odlingslandskapet för f.d. Älvsborgs län.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att en ny skola och förskola kan byggas. Något som redan idag efterfrågas då Bollebygdsskolan inte rymmer fler elever. Att tillräckligt utrymme finns för lek och utevistelse är särskilt viktigt för de mindre barnen och deras motoriska och kognitiva utveckling. Riktlinjer som kommunen valt att tillämpa för uteyta vid skolor är 35 m²/barn för barn i förskolan och 10 m²/barn för barn i högstadiet. Inom den planerade Kullaskolan finns goda förutsättningar för en rymlig gård, skolan planeras för 760 barn, vilket ger en ungefärlig yta /barn på 34 m². Vilket är långt mer än vad som krävs enligt riktlinjen då huvuddelen av barnen (600 av 760) planeras vara högstadieelever. Dock är det viktigt att ljudmiljön hanteras, då höga ljudnivåer i utemiljön försvårar inlärning. I takt med utbyggnaden av området och ytterligare områden som planeras så kommer trafikintensiteten att öka, utrymme för en planskildhet har därför reserverats i planen. Så att barn på ett trafiksäkert sätt kan röra sig mellan de båda skolområdena och även vidare till tillkommande bostadsområden norr om Hindåsvägen.

Planområdet planeras för bostäder av olika slag, både markbostäder och lägenheter i flerbostadshus. Vilket ger förutsättningar för en något mer blandad befolkning och utrymme för andra möten än vad ett homogent småhusområde vanligtvis ger prov på.

Inom området är det nära till natur och förutsättningar finns för flera olika typer av lek. Pulkabacken och skogsgläntan fungerar även som mötesplatser för de barn och i förekommande fall deras vuxna, som vistas, leker och strosar där.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat, rationellt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande regler framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen syftar till att beskriva hur genomförandet ska ske för att uppnå detaljplanens syfte.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Planen hanteras med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900. Nedan redovisas en preliminär tidplan för den process planen genomgår;

Samråd	4:a kv. 2018
Granskning	2:a kv. 2019
Antagande	3:a kv. 2019

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

Genomförandetid

Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Under genomförandetiden har fastighetsägaren 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 ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Planens genomförandetid är tio (10) år, räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Markägande och särskilda förfogandeinskränkningar

Marken ägs i huvudsak av kommunen och Göteborgs stift. Den sistnämnda förhandlar med en privat aktör (OBOS) som är tänkt som ägare och exploatör av den privatägda marken för bostadsändamål inom planområdet. Inom planområdet finns även två outredda marksamfälligheter.

Inom området finns diken och stengärgårdar som kan vara skyddade enligt lag samt inom delar av området hamnar exploateringen i konflikt med gällande strandskyddsregler. Dispens kan fordras för att genomföra detaljplanen och sådan söks på respektive markägare initiativ om inte annat kommit överens mellan kommun och exploatör.

Samtliga kända ägare till fastigheter, samfälligheter och rättigheter framgår av den till planhandlingarna bilagda fastighetsförteckningen.

Huvudman – allmän plats

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Huvudmannen har rätt att lösa in mark som ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen samt även en skyldighet att göra så om fastighetsägaren begär det. Huvudmannaskapet innebär också att före genomförandetidens utgång ska de allmänna platserna ha upplåt till allmänt nyttjande.

Bollebygds kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen kan upphandla och bygga ut den allmänna platsen i egen regi alternativt komma överens med exploatören om att denne ska bygga ut hela eller delar av den enligt kommunal standard. Formerna och kostnaderna för utbyggnaden regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, se punkten Avtal nedan.

Kvartersmark

Kommunen ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom den kvartersmark som ska användas för skoländamål (S på plankartan).

Fastighetsägare och/eller exploatör ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom resterande kvartersmark. Detta inkluderar bl.a. nödvändiga undersökningar, ansökan om lov och dispenser, byggnation och gemensamma anläggningar inom kvartersmarken såsom vägar, grönytor, lekplatser och övrig kommunalteknisk infrastruktur som inte ingår i det allmänna systemet.

Anläggningar utanför planområdet

I anslutning till planområdet finns allmänna vägar som ägs och underhålls av Trafikverket. Anläggningarna är i huvudsak befintliga men ska kompletteras bl.a. med en planskild korsning under väg 527 (Rävlandavägen) för gång- och cykel. Möjligen behöver anläggningarna justeras eller kompletteras även på annat sätt för att detaljplanen ska vara genomförbar eller för att de ska vara anpassade för framtida exploateringar. Kommunen och Trafikverket ska träffa en överenskommelse som reglerar utformning, ansvar och kostnader för anpassningarna av de statliga väganläggningarna i anslutning till planområdet. De kostnader som ska belasta exploateringen regleras mellan kommunen och exploatören i exploateringsavtal.

Avtal

Innan kommunfullmäktige godkänner slutgiltigt förslag till detaljplan ska ett exploateringsavtal ha tecknats mellan Bollebygds kommun och exploatören. Avtalet reglerar framförallt nödvändiga markförvärv och rättigheter, fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar både inom och utom planområdet samt samordningsfrågor för utbyggnaden.

Innan detaljplanen antas bör kommunen och Trafikverket också ha träffat en överenskommelse om de åtgärder som krävs på omkringliggande statliga anläggningar samt formerna för ett kommunalt övertagande av den del av den statliga vägen 1621 (Kullavägen) som ingår i planområdet och efter genomförandet ska utgöra kommunal gata. Överenskommelsen bör reglera omfattningen på och formerna för åtgärderna, tidplan samt en kostnadsfördelning.

De avtal avseende marklösen som krävs för genomförandet av detaljplanen träffas direkt mellan berörd markägare och den som avser genomföra detaljplanen. I huvudsak handlar det om att kommunen och exploatören (OBOS) ska träffa separata avtal med Göteborgs Stift om överlåtelse av mark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 § enligt samma lag. Avsikten är dock att kommun och fastighetsägare innan antagandet av detaljplanen ska träffa avtal om marköverföringen. Framförallt är det delar av Bollebygds Prästgård 1:1 som är aktuella för inlösen.

Se detaljplanens fastighetsförteckning där även berörda rättigheter etcetera redovisas.

Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för att den mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark genom fastighetsreglering förs till annan kommunal fastighet med liknande ändamål. Kommunen ansvarar också för att nödvändig fastighetsbildning sker för bildandet av fastighet avsedd för skoländamål. Förslagsvis avstyckas den del av en kommunal fastighet inom planområdet som enbart ska användas för skoländamål. Till denna förs sedan genom fastighetsreglering all resterande mark som enligt detaljplanen ska användas för skoländamål.

Exploatören ansvarar för att den mark som enligt detaljplanen ska bebyggas med bostäder (B i detaljplanen) förs till en eller flera fastigheter och att dessa utformas så att de är lämpliga för ändamålet. All mark samlas förslagsvis i en eller flera större exploateringsfastigheter för att i ett senare skede delas upp i mindre enheter med tillhörande nödvändiga rättigheter och andelar i gemensamma anläggningar. När fastigheterna delas upp i mindre enheter kommer möjligen gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att varje fastighets nödvändiga behov ska kunna tillgodoses.

För åtgärderna ovan blir det aktuellt att överföra mark som i dagsläget utgör samfällighet där ägarkretsen är outredd. Nödvändig utredning kommer att genomföras i samband med övriga lantmäteriatgärder i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning avseende skolfastigheten enligt stycke 1 ovan och exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildning för kvartersmarken för bostadsändamål enligt stycke 2. Kommunen ansöker också om fastighetsbildning för den allmänna platsen enligt stycke 1. Kostnaden för detta regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

För att bygglov ska beviljas ska fastighetsbildningen överensstämja med detaljplanen. Med det menas kortfattat att aktuell fastighet inte ska innehålla delar som i detaljplanen ska utgöra allmän plats och att den i övrigt ska vara lämplig för sitt ändamål.

Ledningsrätt

Inom allmän plats samt inom kvartersmark för skoländamål ansvarar kommunen för att nödvändiga ledningsflyttar genomförs i samråd med ledningshavaren. Inom kvartersmarken för bostadsändamål ligger samma ansvar på exploatören.

Flyttkostnaderna för ledningar inom kvartersmark som har ledningsrätt bekostas av den som har ansvaret för att flytten genomförs enligt stycket ovan. I de fall det finns nyttjanderätt eller annan rätt för ledningens lokalisering ska respektive avtal gälla för reglering av flyttkostnaden. Flyttkostnader för ledningar utan någon rättighet flyttas på ledningshavarens bekostnad. Om det uppstår kostnader för kommunen för ledningsflytt inom allmän platsmark ska denna kostnad delas med exploatören och kostnaden eller beräkningsgrund ska framgå av exploateringsavtalet, se ovan.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik, gator

Tillfart till planområdet kommer att ske via Kullavägen från vilken man ansluter till

det västra bostadsområdet och skolan via kommunala gator. Tillfart till det östra bostadsområdet sker via kommunal gata från Hindås- respektive Rävlandavägen. På plankartan anges det som ska utgöra kommunala gator med planbeteckningen GATA. Ansvar för utbyggnad av den kommunala gatan samt för de kostnader som utbyggnaden medför ska fördelas i genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören se ovan. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av anläggningen.

Utöver den kommunala gata som ska byggas enligt föregående stycke kommer kvarteretsmarken att behöva bebyggas med kompletterande gatustruktur i form av gemensamma vägar, parkeringar och andra kommunikationsytor. Dessa byggs, bekostas, ägs och förvaltas av de fastighetsägare som har nytta av anläggningen och kommer inrättas genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

Den del av Kullavägen som ligger inom planområdet kommer att breddas och ansluta till Hindåsvägen genom en T-korsning. På sikt kan det bli aktuellt att ersätta denna korsning med annan trafikanordning, exempelvis rondell, varvid ett vägreservat (T i plankartan) förläggs i anslutning till skoltomten. I väntan på utbyggnad inom reservatet kan marken tillfälligt användas av skolan för parkering eller liknande ändamål.

För eventuell justering och komplettering av de befintliga statliga väganläggningarna utanför planområdet ska kommunen och Trafikverket träffa överenskommelse, se ovan. Del av den kostnad som de överenskomna åtgärderna kan innebära för kommunen kan komma att fördelas på exploatören efter den nytta denne har av den aktuella åtgärden.

Gång- och cykelvägar

Ny gång- och cykelväg kommer att anordnas mellan Rävlandavägen och Kullavägen. För en säker passage av Rävlandavägen har Trafikverket ställt krav på planskild korsning (tunnel). Ansvar för utbyggnad och kostnader ska fastställas i genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören se ovan.

Naturmark

I den sydvästra delen av planområdet planeras befintlig ravin beväxt med skyddsvärd lövskog som allmän plats natur i syfte att säkra de biologiska värdena. I huvudsak planeras inga åtgärder inom området med undantag av vissa gallringsarbeten.

Inom planområden finns ett antal objekt som omfattas av generellt biotopskydd, ex odlingsrösen, öppna diken, stenmur. Biotopskyddsdispens kommer sökas i varje enskilt fall.

Naturområdet strax söder om Hindåsvägen kommer, förutom att den utgör ett grönt inslag i bostadsbebyggelsen, att användas för kommunal dagvattenhantering via befintligt dike.

Vatten- och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse ska anslutas till den allmänna kommunala VA-anläggningen som idag är utbyggd till strax öster om Rävlandavägen. Ansvar för utbyggnad från nuvarande anläggning till respektive fastighetsgräns och kostnader för utbyggnaden

ska fastställas i genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören se ovan. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av den allmänna anläggningen och blivande fastighetsägare betalar bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

Gällande dricksvattenuttag kan lokal tryckstegring bli nödvändig för de delar av den planerade bebyggelsen som byggs på marknivåer över +76. Exploatören ansvarar för och bekostar själv eventuella tryckstegringsanordningar inom kvartersmarken för bostadsändamål.

Dagvatten

Samtliga områden kan anslutas till kommunala anläggningar för avledning av dagvatten. Dagvattnet ska dock renas och fördröjas på kvartersmark innan avledning till den allmänna anläggningen kan ske. Krav på fördröjning och rening följer Svenskt Vatten P110. I dagvattenutredningen framgår mer detaljerat förutsättningarna för dagvattenhanteringen inom respektive del av planområdet samt förslag till hantering. Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar nödvändiga åtgärder inom den egna fastigheten.

Övriga ledningar

Nya ledningar med tillbehör (ex. transformatorstationer, kabelskåp) inom planområdet kommer att placeras inom allmän plats eller kvartersmark angett med "E" eller "u" på plankartan. Kommunala ledningar på kvartersmark ska säkras med servitut eller ledningsrätt.

Allmänna ledningar som inte har till huvudsyfte att försörja det aktuella planområdet kommer huvudsakligen att förläggas i eller i direkt anslutning till vägområdet för omkringliggande vägar.

I planområdets östra del finns en befintlig ledningsrätt 1443-122.1 för tele-ändamål.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med respektive markägare avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom området. Dock finns det indikationer på att delar av planområdet tidigare används som virkesupplag och frågan kring markföroreningar utreds, eventuella markföroreningar kommer att utredas inför granskning.

Buller

Enligt utförd bullerutredning överstiger de dygnsekvivalenta ljudnivåerna utomhus 55 dB(A) inom stora delar av planområdet. Det innebär att bostäder där ljudnivån överstiger 55dB(A) vid fasad ska utformas så att minst hälften av rummen är vända mot ljuddämpad sida. Samtliga bostäder inom planområdet ska också ha tillgång till uteplats/balkong där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A). Respektive byggherre ansvarar för att byggnationen utformas på sådant sätt att kraven uppnås.

Geoteknik

Enligt genomförd geoteknisk utredning bedöms stabiliteten som tillfredsställande och marken klassas generellt som lågradonmark, se geoteknisk utredning för detaljer. Det är byggherrens ansvar att bedöma och anpassa byggnationen till situationen på varje byggplats.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. En särskild arkeologisk utredning är dock genomförd och några nya lämningar har inte hittats, rapporten redovisas i samband med granskningen

Risker

En riskutredning har utförts, se bilaga. Enligt utredningen bedöms risknivåerna för planerad bebyggelse kunna accepteras utan krav på riskreducerande åtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer att få kostnader för markköp och fastighetsbildning samt utbyggnad och iordningsställande av allmän platsmark inom planområdet samt för allmänna anläggningar utanför planområdet. De delar som är till nytta för bostadsexploateringen ska dock betalas av exploatören genom exploateringsbidrag som till storlek eller beräkningsgrund ska framgå av det exploateringsavtal som avses tecknas innan detaljplanen antas.

Kommunen får kostnader för utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen och upprättande av förbindelsepunkter. Kommunen får intäkter i form av anläggnings- och förbrukningsavgifter enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Kommunen får kostnader för planläggning, markköp, fastighetsbildning samt iordningsställande av mark och bebyggande av fastighet för skoländamål.

Kommunen kommer få ökade drifts- och underhållskostnader för allmän plats, allmänna anläggningar samt den nya skolfastigheten.

Kommunen bedöms inte få några större inkomster till följd av exploateringen fränsett exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar samt anslutnings- och driftsavgifter för kommunal infrastruktur.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ska bekosta den del av utbyggnaden av allmän plats och övriga allmänna anläggningar som är till nytta för exploateringen inom exploatörens mark genom exploateringsbidrag till kommunen, se ovan. Exploatören får också kostnader för köp av mark, planläggning, fastighetsbildning, iordningsställande av mark och utbyggnad av alla anläggningar inom kvartersmark för bostadsändamål enligt detaljplanen. Exploatören får även kostnader för anslutnings- och förbrukningsavgifter för VA, el, fiber m.m.

Exploatören får intäkter vid försäljning eller uthyrning av bostäder och lokaler.

Ekonomiska konsekvenser för Trafikverket

Trafikverket får kostnader för utformning av allmänna väganläggningar i anslutning

till planområdet. Dessa kostnader täcks helt eller delvis av bidrag från kommun och exploatör i enlighet med den överenskommelse som ska träffas mellan Trafikverket och kommunen, se punkten Avtal ovan.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda

Nuvarande privata ägare av mark inom planområdet får intäkter vid ägarövergången av denna mark till kommun eller exploatör.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats inom Samhällsbyggnadsförvaltningen av Mikaela Ranweg plankonsult, Martin Midler, mark- och exploateringskonsult, Elisabeth Skogelind, handläggare på planenheten samt genom Fredrik Engkvist, planchef

Samrådshandlingarna är upprättade i augusti 2018.

Fredrik Engkvist
Plan- och exploateringschef

Elisabet Skogelind
Planarkitekt

Mikaela Ranweg
Plankonsult