

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planprogram för
KULLAOMRÅDET
Bollebygds kommun, Västra Götalands län

2018-03-21

KS2017/229



BOLLEBYGDS
KOMMUN

Inkomna yttranden

Statliga verk, myndigheter och bolag

- | | |
|---|---------------|
| 1. Länsstyrelsen i Västra Götalands län | erinran |
| 2. Trafikverket | erinran |
| 3. Lantmäteriet | ingen erinran |
| 4. SGI | erinran |
| 5. Skanova | ingen erinran |
| 6. Västtrafik | ingen erinran |
| 7. SÄRF | ingen erinran |

Kommunala nämnder och råd

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| 8. Bildnings- och omsorgsnämnden | ingen erinran |
| 9. Samhällsbyggnadsnämnden | ingen erinran |
| 10. Ungdomsrådet | ingen erinran |

Sakägare

- | | |
|--|---------|
| 11. Bollebygds kyrkby 1:9 och Erikstorp 4:76 | erinran |
| 12. Bollebygds kyrkby 1:17 | erinran |
| 13. Fjällastorp 2:26 | erinran |
| 14. Bollebygds Kyrkby 2:11 m.fl. | erinran |
| 15. Bollebygds Prästgård 1:11 | erinran |
| 16. Fjällastorp 1:41 | erinran |

Övriga

- | | |
|----------------------------|---------|
| 17. Övrig 1 | erinran |
| 18. Övrig 2 | erinran |
| 19. Övrig 3 | erinran |
| 20. Övrig 4 | erinran |
| 21. Övrig 5 | erinran |
| 22. Övrig 6 | erinran |
| 23. Övrig 7 | erinran |
| 24. Övrig 8 | erinran |
| 25. Övrig 9 | erinran |
| 26. Miljöpartiet Bollebygd | erinran |

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har varit föremål för samråd under tiden 2017-11-28 till 2017-12-22. Under samrådstiden har programhandlingarna varit utsända på remiss till myndigheter, nämnder och sakägare. Handlingarna har även varit utställda i kommunhusets och samhällsbyggnadsförvaltningens entréhall, på huvudbibliotek i Bollebygd och på kommunens hemsida. Då programområdet är stort och sakägarna många har sakägarna informerats via annonsering. Samrådet annonserades i Borås tidning 2017-11-29. Totalt har 26 yttrande inkommit under samrådstiden. Inkomna yttranden redovisas i sin helhet nedan.

Den 14 december hölls ett informationsmöte angående planprogrammet i Bollebygdskolan. Cirka 35 personer närvarade utöver 3 tjänstemän, kommunstyrelsens ordförande och vice ordförande. Anteckningar från mötet presenteras i slutet av detta dokument.

Efter samrådet har en komplettering till programmet tagits fram. Kompletteringen innehåller ett bemötande till 3 kap 4 § miljöbalken om ianspråktagande av jordbruksmark och därtill hörande lokaliseringsutredning. Kompletteringen innehåller även mindre del om planprogrammets relation till de nationella och regionala miljömålen.

Inkomna synpunkter och kommentarer:

STATLIGA VERK, MYNDIGHETER OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen 2017-12-14

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Ni bör utveckla motiven till varför denna plats är viktig att exploatera rent strategiskt med tanke på att inga beslut finns för att en station på Götalandsbanan kommer att anläggas söder om planområdet. I er översiktsplan avses platsen utgöra jordbruksmark och den ska också delvis skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka karaktären. Dessutom ingår hela området i Nolåns dalgång som är utpekad som ett regionalt värdefullt odlingslandskap, enligt rapport 1994:5, Värdefulla odlingslandskap i Älvsborgs län. Ianspråktagande av jordbruksmark måste motiveras i enlighet med kraven i miljöbalken.

Eftersom programmet går i strid med gällande översiktsplan råder Länsstyrelsen er att utveckla programmet så att flertalet frågor är utredda på ett övergripande plan innan förslaget utvecklas i enskilda detaljplaner. Det är positivt att ni tittat på siktlinjer i programmet men ni bör fundera på om även andra frågor är viktiga att studera i programskedet när strukturen för kommande detaljplaner planeras. Det kan vara svårt att lösa vissa frågor i enskilda detaljplaner. Det är också viktigt att beakta att Sverigeförhandlingen inte har föreslagit någon station i Bollebygd i nuläget, utan istället i Borås, Landvetter och Mölnlycke. Förutsättningarna i den utvecklingsplan som programmet bygger på uppfylls inte idag.

Vi är med nuvarande underlag tveksamma till i anspråkstagandet av så stora arealer jordbruksmark men positiva till er beskrivning av att ta hänsyn till landskapsbilden, biotopskydd och befintlig bebyggelses karaktär i kommande planering.

Programmets syfte

Programmet syftar till att möjliggöra bostäder, skola, förskola, idrottshall och eventuellt även handel och verksamheter i Kullaområdet.

Programmet kommer att ligga till grund för flera detaljplaner i området.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan som grundas på detta program eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

MKN för vatten

Miljö kvalitetsnormer finns såväl för Nolån som för grundvattenförekomst. I norra delen överlappar området med en dricksvattenförekomst. Särskild hänsyn behöver tas till Nolån. Ni behöver bidra till att miljö kvalitetsnormerna följs och måste då anpassa en utbyggnad i området efter det.

Strandskydd

Nolån

Länsstyrelsen noterar att programmet anger att ny bebyggelse ska förläggas inom strandskyddsområde. Vid kommande planärenden bör gränserna för strandskyddsområdet noga beaktas. Om det övervägs att upphäva strandskyddsområde bör det så tidigt som möjligt utredas om särskilda skäl föreligger. Länsstyrelsen anser inte att den redovisning som görs i planprogrammet övertygar om att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet.

Hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Transporter med farligt gods

Programområdet ligger intill riksväg 40 som är en rekommenderad primär transportled för farligt gods. Även Kust till kustbanan är en transportled för farligt gods. En riskbedömning kan behöva göras om delar av området ligger inom riskhanteringsavståndet 150 m. En riskbedömning bör i så fall vara genomförd till detaljplanens samrådsskede. Det område som benämns utredningsområde berörs, men även området med handel, verksamheter, skyltläge.

Risk för översvämning

Nolån rinner genom programområdet. Eventuella risker för översvämning från ån som kan påverka den planerade byggnationen inom programområdet ska belysas i planarbetet.

Risken för extrem nederbörd är viktigt att beakta. Skyfall är något som vi drabbas av redan idag men som förväntas bli oftare förekommande och intensivare i framtiden. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen analyserar översvämningensrisken vid ett skyfall, minst ett 100-årsregn, genom att till exempel identifiera lågpunkter och ytvattenvägar.

Detaljplanerna ska redovisa vad konsekvenserna av ett skyfall blir för den planerade bebyggelsen. Om det inte föranleder några stora problem kan detta konstateras i handlingar.

Buller

Ni behöver i kommande planering ta hänsyn till buller från både järnväg och riksväg 40 och i utredningen inkludera basår 2040. Ni bör även ta hänsyn till en framtida Götalandsbana.

Geoteknik

Yttrande från SGI kommer separat och ska beaktas.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Jordbruksmark

Jordbruksmark kommer att tas i anspråk, vilket ni också redovisar. Vi vill därför hänvisa till 3 kap 4 § miljöbalken där det står:

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk

Ni behöver därför motivera inanspråktagandet i enlighet med de villkor som ställs i lagen. Vi vill i sammanhanget upplysa er om att ett genomförande av Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner från 2014-06-03 kommer att medföra att stora arealer jordbruksmark tas i anspråk.

Kulturmiljö

En arkeologisk utredning behöver göras över det aktuella området under detaljplaneskedet.

Länsstyrelsen är positiv till att man planerar att ta hänsyn till siktlinjer mot kyrkan och förhålla den nya byggnationen till den traditionella bebyggelsen i området. Att byggnationen planeras att ta form genom att befintliga strukturer såsom stenmurar och diken bevaras är också positivt.

Artskydd

Inom och i närheten av programområdet finns en omväxlande naturmiljö med bl.a. kluster av skyddsvärda träd, bryn mot jordbruksmark, vattenområden och sannolikt även biotoper som omfattas av biotopskydd. Det kan inte uteslutas att genomförandet av programmet behöver anpassas så att hänsyn tas sådana arter som är skyddade med stöd av 8 kap. miljöbalken. Det är lämpligt att redan på programnivå utreda vad en urbanisering av området får för konsekvenser av skyddade arter och deras livsmiljö. Länsstyrelsen bedömer därför att underlaget behöver kompletteras med naturinventering och bedömning med inriktning på förekomst av skyddade arter och dess livsutrymmen. Den exakta inriktningen på en sådan inventering och bedömning, beträffande artgrupper och detaljnivå, bör göras i samråd med ekologisk expertis.

Biotopskydd

Programområdet berör jordbruksmark och sannolikt även biotoper som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap MB, som ni anger i programmet.

Länsstyrelsen är positiv till ert förslag att bebyggelsen ska följa exempelvis stenmurar. Vi förordar lösningar där objekten inte behöver undanröjas, utan där de istället kan ingå i gestaltningen av planområdet och där fortsätta att fylla en ekologisk funktion. Exempelvis väntas bevarandet av biotoper bidra till att bevara ekologiska samband i Nolåns dalgång. I områden där jordbruksmark sparas kan det vara behövt att anpassa tillkommande bebyggelse så att ett rationellt brukande av jordbruksmarken invid skyddade biotoper inte onödigt försvåras. Länsstyrelsen påminner om att även högst två meter breda vattendrag i jordbruksmark är skyddade.

Om ni kommer fram till att ni behöver söka dispens från biotopskyddsbestämmelserna ska den sökas hos länsstyrelsen, gärna redan under samrådsskedet för detaljplanen. Om det är möjligt att medge dispens kan eventuella villkor knutna till dispensen då arbetas in i planhandlingen. En dispensansökan bör innehålla förslag på ekologisk kompensation för den skada på naturmiljön som dispensen medför. Kompensation genom återuppbyggnad av stenmurar på ny plats bör som regel undvikas eftersom det kan leda till en förvanskning av forna tiders agrara landskap.

Trafiksäkerhet

Kommunen bör i fortsatt arbete precisera hur planprogrammet påverkar statliga vägar utifrån trafiksäkerhet. Ni behöver beakta barns rörelsemönster i området och se över lämpligheten med att ha skola och lektytor på olika sidor av vägen. Vi förordar en fortsatt dialog med Trafikverket om vilka åtgärder som är nödvändiga för ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Trafikalstring

En trafikutredning över hela programområdet behöver göras och inkludera basår 2040. Utredningen ska utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed de statligavägnätet. Se vidare i Trafikverkets yttrande 2017-12-11 som bifogas.

Bostadsförsörjning

Det hade varit bra om ni hade redogjort för hur många bostäder ni avser att låta uppföra inom programområdet och hur detta relaterar till det behov av bostäder som ni har i kommunen. Ert bostadsförsörjningsprogram bör ligga som underlag för aktuellt program.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket bör kompletteras.

Länsstyrelsen anser, liksom Trafikverket att etablering av extern handel utanför Bollebygds centrum ökar transportbehovet och bidrar till ett ökat bilanvändande. Det riskerar också att på sikt konkurrera ut handeln som finns i det befintliga centrum i Bollebygd.

Förhållande till ÖP och övergripande planering

Översiktsplanen anger att området ska utgöra jordbruksmark och det öppna landskapet ska bevaras och endast i undantagsfall utnyttjas för byggnation. Området är också markerat som stort opåverkat område som ska skyddas mot åtgärder som kan påverka karaktären. Förslaget stämmer därmed inte överens med översiktsplanen.

Aktuellt programområde ingår i Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner (2014-06-03). Utvecklingsplanen togs fram med förutsättningen att ett framtida stationsläge för Götalandsbanan placerades söder om planområdet. Sverigeförhandlingen har i nuläget inte föreslagit någon station i Bollebygd utan istället i Borås, Landvetter och Mölnlycke.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Länsstyrelsens samlade bedömning

En komplettering av planprogrammet med lokaliseringsutredning, "Planprogram för Kullaområdet, *komplettering med lokaliseringsutredning*", och tydligare motivering till varför Kullaområdet är en viktig plats att exploatera strategiskt sett har tagits fram. Detta biläggs denna samrådsredogörelse.

Kompletteringen är indelad i tre delar som avser att bemöta och ta hänsyn till de avvägningar och beslutsunderlag som 3 kap. 4 § i Miljöbalken anger.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

I kommande detaljplaner avser kommunen att anpassa utbyggnaden för att bidra till att miljökvalitetsnormerna kan följas. Hur detta sker får visa sig i respektive detaljplan. Hänsyn tas både till normerna i Nolån såväl som i grundvattenförekomsten beroende på vilka som riskerar att påverkas.

Strandskydd

Programmet anger att ny bebyggelse kan komma att förläggas inom strandskyddat området. I vilken utsträckning detta kommer att ske får visa sig i kommande detaljplaner och om det där kan motiveras med särskilt skäl enligt miljöbalken. Kommunen noterar länsstyrelsens åsikt att planprogrammet inte redovisar tydligt nog att särskilt skäl föreligger för upphävande av strandskyddet.

Hälsa och säkerhet eller risken till olyckor, översvämning eller erosion

Kommunen avser att i framtida detaljplaner inom Kullaområdet göra en riskbedömning i de fall detaljplaner hamnar inom riskhanteringsavståndet 150 meter från någon av de utpekade transportlederna.

I det pågående arbetet att ta fram en ny översiktsplan med fördjupning över Bollebygds tätort håller en översvämningsskartering på att tas fram. Även en ytavrinningskartering tas fram för att se konsekvenserna av ett skyfall. Resultatet av dessa karteringar tas med i kommande planering av bebyggelseområden.

Bullerutredningar kommer att medfölja kommande detaljplaner. Basår kommer väljas i samråd med länsstyrelsen och Trafikverket med tanke på när utredningen tas fram. Programområdet är stort och kommer generera flera

detaljplaner under en längre tid varför år 2040 inte behöver vara lämpligt basår för alla detaljplanerna. I tidigare diskussioner med Trafikverket har det angivits att då inget beslut finns om Götalandsbanan varken kan eller behöver kommunen ta med det tillkommande bullret från den. Kommunen ser det även som mycket svårt att göra dessa beräkningar då många faktorer är okända så som banans höjdläge och sträckning genom dalgången och trafikering av banan.

Jordbruksmark

Marken inom programområdet har bedömts vara brukningsvärd och därför har en komplettering till programmet tagits fram som motiverar ianspråktagandet.

Kulturmiljö

Arkeologiska utredningar kommer att utföras inom kommande detaljplaneområden som Länsstyrelsen bedömer nödvändiga.

Artskydd

Behovet av naturinventering kommer att göras för varje enskild detaljplan. En övergripande naturbedömning har tagits fram och varit ett underlag för programarbetet. Inom och angränsande till varje detaljplaneområde kommer enskilda naturinventeringar genomföras och detaljplaneförslagen anpassas efter resultaten av dessa inventeringar.

Biotopskydd

Kommunen är medveten om att det inom programområdet finns områden som är biotopskyddade enligt 7 kap MB. Kommunens intention är att bevara dessa biotoper men i de fall dispens krävs för ett välfungerande planområde kommer dispens sökas i ett tidigt skede.

Trafiksäkerhet och trafikallsträng

Frågorna om trafiksäkerhet och trafikallsträng tas med till kommande detaljplanearbeten.

Bostadsförsörjning

Behovet av bostäder är stort i kommunen liksom i hela regionen. Den expansion som planeras vid Landvetter flygplats bedömer kommunen att kommer göra behovet ännu större. Kommunen har ett antaget bostadsförsörjningsprogram från 2017, det revideras just nu. Under den 10-årsperiod som finns beskriven planerar kommunen för byggnation av cirka 1200 bostäder. Det inkluderar bostäder inom redan antagna detaljplaner och inom detaljplaner under framtagande. Kullaområdet beräknas kunna stå för cirka 450 - 500 av dessa bostäder.

Kommunen ser dock en satsning på Kullaområdet som en större och mer långsiktig satsning än vad som ryms inom bostadsförsörjningsprogrammet. Totalt uppskattar kommunen att cirka 1000 bostäder kan uppföras inom programområdet.

Koppling till miljömålen

Kopplingen till miljömålen beskrivs i respektive detaljplan.

Förhållande till ÖP och övergripande planering

Kommunen är medveten om att den gällande översiktsplanen anger en annan utbyggnadsinriktning för Bollebygd's tätort. Kommunfullmäktige beslutade dock under 2017 att gällande översiktsplan är inaktuell och ett arbete med en ny

översiktsplan pågår. Kommunfullmäktige har även sedan tidigare beslutat att främsta utbyggnadsriktning ska vara åt sydväst, mot Rävlanda.

Inget beslut finns idag fattat vare sig om ny kommande järnväg eller om stationsläge, men kommunen ser att den nya järnvägen är en nödvändighet för stråket Göteborg-Borås. Därför vill kommunen i sin planering verka för att öka underlaget för en ny regional station och inte hindra de goda effekter som samhället kan få av en ny bana och utökad regional tågtrafik i framtiden. Utvecklingen av Bollebygds tätort bör därför ske för att inte förhindra eller försvåra för detta. Samhällsvinsten kan på lång sikt bli stor. Området Kulla ligger strategiskt för att kunna utvecklas med närhet till befintlig och kommande järnväg och ett framtida resecentrum samtidigt som området kan integreras och långsiktigt upptas i den befintliga tätortsstrukturen.

2. Trafikverket 2017-12-11

Synpunkter

Trafikverket är positivt till att kommunen valt att ta fram ett planprogram för området.

Transportpolitiska mål

I sydöstra delen av planområdet föreslås Handel, verksamheter och skyltläge. Trafikverket anser att det inte är lämpligt att sprida centrumverksamheter utanför Bollebygds centrum. Denna spridning ger ett ökat transportbehov och med tanke på lokaliseringen av centrumverksamhet, intill motet, bidrar planen ökat till bilanvändande. Detta strider mot det övergripande transportpolitiska målet och är heller inte lämpligt ur miljösynpunkt.

Buller

Kommunen bör analysera bullernivåerna med prognos för år 2040 för vägtrafiken och järnvägstrafiken. Analysen bör även inkludera framtida Götalandsbana.

Trafiksäkerhet

Kommunen bör i fortsatt arbete precisera hur planprogrammet påverkar statliga vägar utifrån trafiksäkerhet. Fortsatt dialog med Trafikverket om vilka åtgärder som är nödvändiga för ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter bör föras.

Trafikverket har uppmärksammat att skola och öppen yta för idrott och lek ligger på motsatt sidan om väg 554 jämfört med skola och idrottshall. Kommunen måste ta hänsyn till hur barns rörelsemönster i området kommer påverkas, särskilt utmed vägen. Det mest trafiksäkra är att placera barns målpunkter på samma sida om vägen.

Trafikalstring

Trafikverket anser att kommunen ska göra en trafikutredning utifrån hela planområdet. Utredningen ska inkludera basår år 2040. Utredningen ska även visa vilket indata som använts och hur man beräknat trafiken år 2040.

Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget. Verktyget finns på hemsidan, <https://applikation.trafikverket.se/trafikalstring/>.

En trafikutredning ska utvärdera exploaterings påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed det statliga vägnätet. Utredningen

måste analysera planförutsättningar och lämna förslag på genomförbara åtgärder, exempelvis vänstersvängskörsfält, nya hållplatslägen, gång- och cykeltrafik förbi samt från och till planområdet, som kan göra planförslaget acceptabelt ur trafiksäkerhets och framkomlighets perspektiv.

Dagvatten

I planprogrammet skrivs att dagvatten ska fördröjas inom området. Trafikverket vill framhålla att våra vägdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Skyltning

Utmed väg 27/40 och 554 förslås, utöver handel och verksamheter, ett skyltläge. Trafikverket vill uppmärksamma kommunen att skyltar och reklam inte får påverka trafiksäkerheten.

Avtal

Kommunen bör vara medveten om att i dagsläget prioriteras avtal som är kopplade till regional och nationell plan. Detta på grund av hög arbetsbelastning inom Trafikverket, Planering. Därefter prioriteras avtal som reglerar åtgärder i Trafikverkets anläggningar till följd av kommunal exploatering. Detta kan innebära långa väntetider innan avtal skrivs.

Efter tecknat avtal och beroende på åtgärdens karaktär samt vägens funktion utses en bevakande projektledare alternativt att Trafikverket anlägger åtgärden. Även denna process är i dagsläget hårt belastad och prioritering kan innebära långa ledtider.

För en så smidig process som möjligt bör kommunen ta fram ett konkret och välmotiverat förslag på hur åtgärden bör utformas.

Rätt avgränsat väghållarskap

Föreslagen plan ger intryck av väg 1621 som en gata genom området. Genom att Bollebygds kommun blir väghållare för väg 1621 har kommunen ökad möjlighet att påverka vägens utformning.

Ambition med rätt avgränsat väghållarskap är att:

- Staten bör ha ansvar för allmänna vägar på landsbygd och för ett övergripande vägnät i tätort.
- Kommunerna bör ha huvudansvar för väghållningen i tätort med undantag för det övergripande statliga vägnätet.
- Väghållaren får ökad möjlighet att påverka vägens utformning och underhåll, samt dess omgivningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Transportpolitiska mål

Se kommentar till länsstyrelsens yttrande, nr 1, under "Koppling till miljömålen".

Buller

Se kommentar till länsstyrelsens yttrande, nr 1, under "Hälsa och säkerhet eller risken till olyckor, översvämning eller erosion"

Trafiksäkerhet

Frågor om trafiksäkerhet tas med till kommande detaljplanearbeten. Kommunen kommer föra en fortsatt dialog med Trafikverket om lämpliga åtgärder och utformning av detaljplaner.

Trafikalstring

Kommunen kommer att ta fram en trafikutredning med trafikalstring och ev. åtgärder som behövs till respektive detaljplan. Kommunen ser det som mycket svårt att titta på hela området då programmet är mycket översiktligt och ska byggas ut under lång tid. Det råder idag stor osäkerhet kring vilken bebyggelse som tillkommer och hur utformningen av den blir.

Syftet med trafikutredningen är att den ska kunna användas som ett underlag för kommande detaljplanearbeten inom främst Kullaområdet och Forsaområdet. Den uppdateras då kontinuerligt med respektive tillkommande detaljplaneområde.

Dagvatten

En dagvattenutredning kommer att tas fram till detaljplanerna där en förutsättning är att vägdkämlarna inte används för annat än att avvattna vägarna.

Skyltning

Lämplig reglering av skyltning kommer att tas med i aktuella detaljplaner för att inte byggnation och skyltning ska påverka trafiksäkerheten.

Avtal

Kommunen kommer att kontakta Trafikverket i ett tidigt skede för avtalsskrivande om de nödvändiga åtgärderna inom statligt vägområde. Kommunen är medveten om de för tillfället långa handläggningstiderna.

Rätt avgränsat väghållarskap

Kommunen ser det inte som aktuellt att i nuläget överta väghållarskapet för någon statlig väg inom programområdet. Kommunen tar dock med sig synpunkterna för framtiden och är villig att föra en dialog om frågan framöver.

3. Lantmäteriet 2017-12-18

Ingen erinran

4. SGI 2017-12-19

I planprogrammet saknas en översiktlig geoteknisk och geologisk beskrivning över området. Geotekniska riskfaktorer (t.ex. risker för ras/skred i berg och jord, erosion och översvämning) bör lyftas fram som underlag för strategiska val av markanvändning. Som förtydligande kan beskrivningen kompletteras med en karta som redovisar jordart och jorddjup över Kullaområdet samt områden som bedöms ha låg stabilitet. Värdering av förutsättningar för ras och skred kan göras utifrån topografiska och geologiska kartor inom områden där kartering helt saknas. Där mer detaljerade utredningar finns bör dessa nyttjas.

SGI rekommenderar att planprogrammet påtalar att ytterligare geotekniska utredningar kommer vara nödvändiga för att bedöma om det föreligger skred- och eller rasrisk inom området. SGI vill också uppmärksamma att geotekniska säkerhetsfrågor avseende ras och skred samt erosion ska klarläggas i samband med framtagande av nya detaljplaner inom Kullaområdet. SGI:s yttrande avser

inte grundläggnings- och miljötekniska frågor, men det rekommenderas att fortsätta geotekniska detaljplaneutredningar innehåller översiktliga bedömningar av dessa frågor.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

I samband med framtagande av detaljplaner kommer kommunen ta fram geotekniska utredningar för att kartlägga eventuella risker för skred, ras eller erosion inom detaljplaneområdet. Utredningarna kommer även översiktligt se till grundläggnings- och miljötekniska frågor. En översiktlig kartläggning utifrån befintligt material planeras att finnas med som underlag i kommunens nya översiktsplan som är under framtagande.

5. Skanova 2017-12-08

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot programförslaget.

Skanova har anläggningar utmed Hindåsvägen och till bebyggda fastigheter inom området. Om/hur dessa påverkas av föreslagen exploatering, får bedömas vid kommande detaljplaner.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Kommunen kommer i detaljplaneskedet samråda med Skanova och eventuella andra ledningsägare inom respektive detaljplaneområde.

6. Västtrafik 2017-12-22

En bärande del i syftet med planprogrammet är att knyta ihop Bollebygd söder ut mot ett tilltänkt nytt stationsläge söder om RV40. Förutsättningen, som ett ev. nytt stationsläge får, för planprogramsområdet får förstås stor påverkan ur kollektivtrafikförsörjningssynpunkt.

Planprogramsområdet, som är ett stort område, har mindre god tillgänglighet till kollektivtrafik i den västra delen. Dagens trafikering med linjetrafik utmed Hindåsvägen är begränsad och bedömningen är att tillkommande bebyggelse inte får någon större påverkan på kollektivtrafikutbudet i detta stråk. I den norra delen av området är det relativt nära till befintlig hållplats Bollebygds skola som trafikeras av linje 101 och 404 och där det idag även finns en pendelparkering.

Vad gäller relationen mellan planområdet och befintlig tågstation i Bollebygds centrum, är det viktigt att bra förbindelser för gång och cykel mellan dessa säkerställs. En utbyggnad inom planområdet förutsetts medföra ett ökat behov av pendelparkeringar för bil och cykel. Därför kan kapacitet för befintliga och nya pendelparkeringar behöva utredas, samt behov av tillkommande hållplats i anslutning till Kullamotet.

Västtrafik ser att en kollektivtrafikförsörjning med befintliga linjer som trafikeras i ytterkant av området är mest trolig. Eventuella omläggningar av linjer till nya körvägar skulle ske på bekostnad av den linjesträckning trafiken har idag. För- och nackdelar får således vägas mot varandra. Om kollektivtrafiken skulle trafikera genom området är det viktigt att förutsättningar i form av framkomlighet, gen linjesträckning och liknande säkerställs.

En fortsatt dialog med Västtrafik krävs för att bra förutsättningar för kollektivtrafiken i utvecklingen av Bollebygd säkerställs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

En fortsatt dialog med Västtrafik om lämpligaste kollektivtrafikutvecklingen i Bollebygd önskas även från kommunens sida.

Kommunen kommer arbeta för att gång- och cykeltrafiken inom programområdet och till befintligt centrum och kollektivtrafikpunkter ska vara så bra att det är det första alternativet för många.

7. SÄRF 2018-01-12

Riskhänsyn till Rv 40

Länsstyrelsen kräver att risker från farligt gods-leder, som Rv40, ska utredas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meters avstånd. Borås Stad har tagit fram en översiktlig riskanalys (återfinns på Borås Stads hemsida), där det är specificerat vilka skyddsavstånd som gäller för olika verksamhetstyper i närheten av bl.a. Rv 40 och Kust-till-kust-banan.

Räddningstjänsten bedömer att Borås Stads översiktliga riskanalys är direkt tillämpbar även i Bollebygds kommun, samt att hänsyn till denna behöver tas i planeringen av Kullaområdet.

Skyddsavstånd och övriga rekommendationer i Borås Stads översiktliga riskanalys ska följas.

Dagvatten

Vid en brand kan stora mängder kontaminerat släckvatten bildas och hota närliggande vattendrag samt dagvattenrecipienten. Om närliggande vattendrag anses skyddsvärda ska denna fråga granskas specifikt. De verksamhetstyper som kan vara aktuella för åtgärder är till exempel industrier, större parkeringar, parkeringsgarage eller större brännbara byggnader. Åtgärder som kan vara aktuella kan vara hårdgjorda ytor i större utsträckning, mindre invallningar och/eller möjlighet att stänga av utflödet i dagvattensystemet eller dylikt.

Brandposter

När nya områden exploateras bör nyttillkomna VA-nät kompletteras med brandposter, för att möjliggöra effektiva räddningsinsatser. Dimensionering bör följa VAV P83.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Riskhänsyn

Kommunen kommer i framtida detaljplaner inom Kullaområdet göra en riskbedömning i de fall detaljplanen antas komma inom riskhanteringsavståndet 150 meter från någon av de utpekade transportlederna. Riskanalysen framtagen för Borås Stad kommer att tas hänsyn till.

Dagvatten

Vilken hänsyn som behöver tas kommer bedömas i respektive detaljplan.

Brandposter

Frågan studeras närmare i respektive detaljplan och dimensionering ska göras enligt aktuell publikation från Svenskt Vatten.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

8. Bildnings- och omsorgsnämnden 2017-12-21

Bildnings- och omsorgsnämnden ser positivt på planförslaget och har inget att erinra.

9. Samhällsbyggnadsnämnden 2018-02-05

Samhällsbyggnadsnämnden ställer sig positiv till planprogrammet och har inget att erinra.

10. Ungdomsrådet 2017-11-29

Ungdomsrådet tycker att planprogrammet ser väldigt bra ut. De är positiva till att bebygga området.

Ett förslag från rådet är att bygga en simhall i Kullaområdet. Det vore bra med en simhall nära skolan. Som det är idag måste lärarna ordna badresor till Sandared, vilket är besvärligt. Det finns cykelvägar, så det hade varit enkelt att ta sig till simhallen. Även invånare i Rävlanda skulle kunna nyttja den. Lokala gym kan samarbeta med simhallen.

Rådet tycker att det är väldigt bra att det byggs en skola till. Det är också bra att det byggs bostäder i området eftersom det är positivt att kunna bo nära skolan och slippa åka långt.

Parker och lekplatser bör finnas i området.

Tänk gärna på att bygga LSS-boende i Kullaområdet också.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Önskemålet om simhall förs vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige men det finns idag inget uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen om att planera för en simhall inom Kullaområdet eller någon annanstans inom kommunen.

Kommunens avsikt är att Kullaområdet ska innehålla olika boendeformer så som LSS-boende och äldreboenden i den utsträckning det finns behov av liksom en- och flerbostadshus. Det ska även finnas tillräckliga ytor för fritid och rekreation.

SAKÄGARE

11. Bollebygds kyrkby 1:9 och Erikstorp 4:76 2017-12-22

Vi får lämna följande synpunkter på kommunens förslag till planprogram för Kullaområdet.

Rent generellt är vi positiva till en utveckling av Kullaområdet. Det är dock viktigt att programområdet avgränsas och utformas på ett lämpligt sätt.

Inledningsvis kan noteras att programområdets utformning skiljer sig åt på de olika kartor som redovisas i programförslaget. På vissa kartor ligger såväl fastigheten Bollebygds kyrkby 1:9 som delar av fastigheten 4:76 inom programområdet, på kartan för landskapsbildsanalysen ligger däremot hela fastigheten Erikstorp 4:76 utanför programområdet.

Vi bor på fastigheten Erikstorp 4:76. Fastigheten, som är taxerad som småhusenhet, ligger nordöst om Nolån. Vårt bostadshus ligger precis där numret 12 anges på den högra bilden nedan. Så som landskapet ser ut saknas skäl att alls inkludera fastigheten i programområdet. Det är mycket mer naturligt att låta programområdesgränsen i nordöst gå söder om den böjning som Nolån gör anslutning till vår fastighet, se bilderna nedan där den vänstra bilden är ett utsnitt ur kartan från programförslaget.

Såvitt kan förstås av den vänstra bilden förslås programområdesgränsen gå rakt genom vårt bostadshus. En sådan avgränsning av programområdet vore ytterst olämplig och fastigheten bör helt utgå ur programområdet.

Vad gäller fastigheten Bollebygds kyrkby 1:9, som ligger söder om Nolån, finns det en potential att utveckla denna för bostadsändamål. Fastigheten finns med på den högra bilden ovan, det är den där numret 10 anges. Under förutsättning att fastigheten ges byggrätter för bostäder ser vi positivt på att den omfattas av programområdet, i annat fall bör programområdet lämpligen avgränsas söder om min fastighet och övriga mindre fastigheter med byggnader som ligger i anslutning till denna.

Under alla förhållanden är det viktigt att fastigheternas nuvarande användning inte inskränks av planprogrammet och framtida detaljplaner.

Avslutningsvis kan noteras att vi ser positivt på ett upphävande av strandskyddet i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Programområdet sträcker i det nordöstra hörnet fram till Nolån. Områdets avgränsning har gjorts på en översiktlig nivå och gränserna är endast schablonmässiga.

I ett programskede ges inga byggrätter. Detta sker i den efterföljande processen när en detaljplan tas fram för att senare antas. Byggrätt finns därför inte för någon fastighet förrän en detaljplan har vunnit laga kraft. Om önskan finns att detaljplanera en eller flera fastigheter, och därmed skapa en byggrätt, är en ansökan om planbesked hos kommunen första steget.

Nuvarande användning av fastigheter inom programområdet inskränks inte av planprogrammet. Framtida eventuella detaljplaner för de bägge nämnda fastigheterna skulle med största sannolikhet inte inskränka befintlig användning för bostäder.

Strandskyddet upphävs inte inom någon del av programområdet förrän en detaljplan antagits. Om särskilt skäl enligt miljöbalken föreligger och användningen kräver det kan kommunen i detaljplanen upphäva strandskyddet, annars ligger skyddet kvar och dispens behöver sökas för åtgärder inom det strandskyddade området.

12. Bollebygds kyrkby 1:17 2018-01-07

Som boende inom programområdet för Kulla har vi ett gäng synpunkter och tankar. I det stora hela tycker vi att planprogrammet är väl genomarbetat och att en utbyggnation av Bollebygd mot Kråketorp är en viktig förutsättning för att få en fungerande tätort med närhet till goda kommunikationer.

Följande synpunkter och tankar vill vi skicka med (ber om ursäkt för mängden!):

En utbyggnation av programområdet bör ske etappvis så att tätorten växer bort mot Kråketorp på ett naturligt sätt. En uppdelning av programområdet i olika etapper bör framgå tydligt i planprogrammet. I ett första skede bör byggnationen vara relativt koncentrerad för att spara så mycket åkermark som möjligt. Skolan och områdena utmed Petaredsvägen (d.v.s. detaljplanerna för östra Fjällastorp och Prästgården) bör prioriteras för att täcka behovet av kommunal service och eftersom planprocesserna delvis redan är igång. I nästa etapp bör området kring Gulf och rondellen prioriteras. Tredje etappen bör fokusera på byggnationer utmed Rävlandavägen för att bygga ihop tätorten söder om med nybyggnationen norr om den. Till sist kan övrig bebyggelse längs med Kullavägen påbörjas. Längst västerut i programområdet längs med skogsbrynet bör det inte ske någon byggnation, för att spara det öppna landskapet och bevara siktlinjerna. Det gäller både norr (västra Fjällastorp) och söder om Hindåsvägen (mot Dammkullen) hela vägen ner till R40. Det är också viktigt att de öppna ytorna i dalgången norr om programområdet bevaras och inte bebyggs.

Det är viktigt med ett helhetstänk för gång- och cykelvägar både inom programområdet men också med kopplingar till övrig bebyggelse runt om: Ordentliga cykel- och gångstråk skilt från övrig trafik bör prioriteras utmed Hindåsvägen upp till infarten till Ballasjön och bebyggelsen vid Dammkullen samt mot Rävlandavägen bort över/under R40 tidigt i utbyggnaden av området (etapp 1). Det innefattar även tydligt markerade övergångsställen och fartdämpande åtgärder vid dessa övergångar där behov finns. Avsaknaden av sådana gång- och cykelkopplingar är redan i dagsläget (och sedan många år tillbaka) en stor brist. Tydliga kopplingar mellan centrum och nybyggnationen är också viktigt. Det behövs också hastighetsdämpande åtgärder och sänkt hastighetsbegränsning på Töllsjövägen, Hindåsvägen och Rävlandavägen för minskat buller, ökad trafiksäkerhet och minskade utsläpp.

Det är viktigt att spara stora grönstråk mellan husen (både i nord-sydlig och öst-västlig riktning) som spridningskorridorer för flora och fauna samt för att bevara viktiga siktlinjer. I respektive detaljplan bör dessa områden fastställas som allmän plats: park eller allmän plats: natur. Förvaltningen av dessa områden är viktig och delar av dem bör utformas som rekreationsstråk med stigar, bänkar, grillplatser etc. Naturlika lekplatser för stora och små bör också anläggas. En vanlig lekplats för yngre barn kan kombineras med en parkourlekplats/ äventyrslekplats för ungdomar. Detta kan också kombineras med utegym för vuxna. Viktigt att inte lekplatserna bara finns i anslutning till skolan utan även i andra delar av området. Andra områden kan sparas som betesmark för ex får men ska ändå tillgängliggöras för allmänheten med trappor över stängslet (viktigt att djurhållning i mindre omfattning tillåts inom området). Ängar med en hög biologisk mångfald bidrar både till sociala och ekologiska värden, samt påminner om platsens kulturhistoria. Mindre grönytor mellan husen kan också med fördel upplåtas till odlingar för de kringboende. Det främjar både biologisk

mångfald, lokal livsmedelsförsörjning och en god gemenskap. Dessutom kan det planeras fruktträd som kan fungera som små kommunala fruktlunder/-trädgårdar liksom de som finns exempelvis i Göteborg där de boende kan plocka frukt för eget bruk. Detta behöver inte betyda någon extra utgift eftersom nya träd ändå behöver planteras. Fruktträd fyller en viktig funktion för olika pollinatörer utöver de övriga ekosystemtjänster som träd i allmänhet bidrar med.

Närheten till god kollektivtrafik är en av grundorsakerna till utbyggnation av Kullaområdet. Därmed är utvecklingen av kollektivtrafikförsörjningen en viktig grundpelare i planprogrammet och bör framgå än tydligare än i dagsläget. Det är bra att det står att trafiklösningar ska gynna ett hållbart resande, det är nödvändigt att denna tanke hålls i även i kommande detaljplaner. I planprogrammet nämns exempelvis ett nytt hållplatsläge utmed Hindåsvägen. Är det en ambition att det ska gå en busslinje mellan Bollebygd och Hindås? Eller är hållplatsen endast tänkt för skolbussarna? Redan idag är det trängsel på bussar på morgonen från hållplatsen vid Bollebygds skola. Det behövs en utökad turtäthet för buss 101. Sådana ambitioner bör finnas med redan i planprogrammet eftersom kollektivtrafikförsörjningen i sin helhet inte kan lösas inom ramen för enskilda detaljplaner.

Ett liknande planprogram bör ta vid direkt söder om R40 som en fortsättning på ambitionerna i Kullaområdet. Detta program bör utformas i samarbete med Härryda kommun och tydlig visa kopplingen mellan de olika områdena och därmed kopplingen mellan Bollebygd och Rävlanda. Här är också gång- och cykelstråken viktiga.

Områdena utmed ån som innefattas av strandskyddet bör bevaras i sin helhet, ingen byggnation bör ske inom dessa områden eftersom det är känsliga områden (utifrån ex. dricksvattenförsörjningen) med höga naturvärden. Stråket längs med ån kan ändå tillgängliggöras för allmänheten, utan byggnation tätt inpå. Stråken bör istället sparas i sin helhet på grund av naturvärden men också tillgängliggöras för rekreativa värden (så som det framgår i programmet). En stig eller vandringsled kan anläggas längs med åkanten utan att för mycket av den befintliga vegetationen behöver tas ner. Tillgänglighetsperspektivet är viktigt här för rullstolar och barnvagnar men vi förordar inte en asfalterad gångväg eftersom det inte passar in i miljön utan en ordentligt anlagd hård grusstig/-led.

Området kring Gulf och rondellen är som framgår i programmet viktig som entré till Bollebygd. Här är det viktigt med en funktionsblandning (både bostäder och så väl kommersiella som offentliga verksamheter). Liksom i övriga programområdet är det viktigt med blandade upplåtelseformer men inom detta område snarare en blandning mellan hyres- och bostadsrätt. En blandning av lägenhetsstorlekar är också nödvändigt eftersom det skapar förutsättningar för kvarboende även när livet förändras både i unga och äldre år. För att detta ska vara möjligt är det viktigt att satsa på billiga lägenheter, även i nyproduktion. Det kan göras bland annat genom materialval och förändrad hyressättning. De verksamheter som idag finns i området runt rondellen fyller viktiga funktioner. Att hyresnivån på nya lokaler hålls på en rimlig nivå är viktig för att redan etablerade verksamheter inte ska behöva flytta på sig. Rivning, schaktning och eventuell exploatering på den gamla vägverkstomten bör ske varsam så att inte förorenade massor kommer i kontakt med dagvattnet och eventuella föroreningar läcker ut i ån. En omsorgsfull sanering är viktig.

Närheten till naturen och ambitioner att exploatera delar av programområdet för att underlätta ett hållbart resande borde sätta en större prägel på hela planprogrammet. Planprogrammet för Kulla (och även kommande detaljplaner) borde ha en tydlig hållbarhetsprofil med höga ambitioner för ekologisk hållbar utveckling. Inom planområdet ska då nybyggnation gå i linje med detta och ha höga ambitioner hållbarhetsmässigt vad gäller energival, materialval och underlätta för boende på olika sätt att göra klimatsmarta val i vardagen. Bollebygds skogar är en del av traktens identitet vilket borde avspeglas i valet av material (läs: trä), även vad gäller flerbostadshusen (inspiration finns att hämta från exempelvis Fristad). Gröna tak på exempelvis skola, förskola och övriga verksamhetslokaler bidrar bland annat till fördröjning av dagvatten vilket är särskilt viktigt inom detta område med tanke på översvämningsrisker i samband med skyfall. Den gröna profilen kan också tydliggöras genom bevarandet av stora och små grönområden samt befintliga träd, likväl som genom nyplantering av fler träd. En tydlig grön profil skulle också öka attraktivitet för hela området och därmed locka fler att bosätta sig här.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Programområdet kommer att delas upp i flera detaljplaner då området till ytan är stort. Den etappindelning som föreslås i yttrandet överensstämmer i huvudsak med den av samhällsbyggnadsförvaltningen föreslagna. Följande ordning är föreslagen:

- Områden som utgör en naturlig fortsättning på tätorten. T.ex. Prästgårdsgärdet och Fjällastorp som bägge har positiva planbesked och samhällsbyggnadsförvaltningen har uppdrag att arbeta fram dem.
- Därefter prioriteras områden närmast förslagen skola.
- Därefter etappvis utbyggnad mot riksväg 40.
- Områden för verksamheter och/eller handel närmast Kullamotet kan planläggas innan samlad bostadsbebyggelse finns planlagd.

Kommunfullmäktige beslutar om ordningen i samband med godkännande av denna samrådsredogörelse.

Kommunen avser, så som programmet visar, att spara siktlinjen från norr till söder. Dock gör vi bedömningen att det inte är området längs med skogsbrynet som ska sparas utan att det är ett område något lägre ner i den långsträckt svackan som finns naturligt. I skogsbrynet vidhåller kommunen att det är lämpligare med en tätare och högre bebyggelse. Skogsbrynet tål en högre bebyggelse än stora delar av programområdet gör. Det högre läget ger även möjlighet till utblickar mot det långsträckt vackra landskapet. Lämpligheten kommer dock prövas vidare i ett detaljplanearbete. Synpunkten om bibehållen öppenhet norr om programområdet tas med till det pågående översiktsplanearbetet.

En säker gång- och cykeltrafik inom och till de olika bostadsområdena och den föreslagna skolan är kommunens ambition. Vilka åtgärder som kan bli aktuella var är för tidigt att säga idag och kommer att utredas i respektive detaljplanearbete. Kommunen är dock inte väghållare för någon av vägarna inom programområdet idag och har därför begränsade möjligheter att bestämma över vägarnas utformning och hastighet. En dialog förs med

Trafikverket, som är väghållaren, för att göra området så trafiksäkert och framkomligt för alla trafikslag som möjligt.

Utformningen av bebyggelseområdena görs i detaljplaneskedet och naturvärdesbedömning kommer vara en faktor som tas hänsyn till liksom den framtagna landskapsbildsanalysen. Synpunkter om grönytor och lekplatser tas med till kommande detaljplanarbeten. I programskedet är det för tidigt att säga om och var dessa ytor blir aktuella.

Kommunen för en dialog med Västtrafik om kollektivtrafikförsörjningen av hela Bollebygd. Det är viktigt för kommunen att ha en fungerande kollektivtrafik och kommande detaljplaner ska möjliggöra för detta t.ex. genom att ge plats för hållplatslägen.

Idag finns inte uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ett planprogram för området söder om riksväg 40. Däremot ingår området i den översiktsplan med fördjupning över Bollebygds tätort som är under framtagande. Här kommer hela området utredas och beskrivas mer. Även en detaljplan för Västra Forsa är under framtagande, målet är att kunna anta en detaljplan tidigast under 2025. Kommunen bedömer därför att översiktsplanarbetet kommer kunna ersätta ett detaljplaneprogram i området söder om motorvägen.

I kommande detaljplanarbeten kommer närheten till Nolån och det strandskyddade området att studeras vidare och det får avgöras från område till område om det är lämpligt, nödvändigt och möjligt att i någon del upphäva strandskyddet. Nolån är en stor tillgång för hela Kullaområdet.

Ambitionen finns att i entréområdet få en blandning av funktioner. Kommunen kan i detaljplaner ge möjlighet till detta. Många av de andra synpunkterna om variation som tas upp i yttrandet instämmer kommunen i, men med en detaljplan är möjligheterna att styra detta begränsade. Då kommunen är ägare till den så kallade vägverkstomten är ett alternativ att göra en markanvisning och på så sätt kunna ställa något mer krav.

Kommunen är medveten om att föroreningar finns i marken på vägverkstomten och vid en byggnation ska dessa tas om hand enligt gällande regler och riktlinjer. Särskilt viktigt att tänka på är som synpunkten anger att skydda Nolån vid dessa markarbeten.

De synpunkter som framförs angående en grön profil inom Kullaområdet har diskuterats i program- och planarbete och de frågor som kan styras i detaljplaner ämnar kommunen ta med, men möjligheterna är begränsade. Som underlag till detaljplaner i Kullaområdet kommer gestaltungsprinciper tas fram där delar av synpunkterna kan tas med. Med markanvisning kan fler krav ställas, men det kräver samtidigt att kommunen äger marken. I Kullaområdet är kommunens markägande begränsat idag varför vi inte har den möjligheten på något större område.

13. Fjällastorp 2:26 2018-01-02

Av bilden i Figur 1 framgår hur Nolåns dalgång präglar landskapsbilden i ett för övrigt skogbeklätt landskap. Att bebygga denna dalgång är ett sätt att ta bort skönhetsvärdet och därmed beröva orten sin karaktär. Det är också viktigt att notera att den öppna dalgången endast sträcker sig cirka 4 km norrut från RV40. Det nu aktuella planområdet sträcker sig 1,5 km norrut från motorvägen,

eftersom det finns starka markägarintressen att fortsätta bebyggelsen norrut kan man befara att snart större delen av dalgången blir bebyggd.

Om samhället ska växa är det absolut bästa att detta sker mot öster (Varpås), här finns skogsområden som idag är otillgängliga men erbjuder goda möjligheter för bostäder i hög terräng med både utsikt och bra solläge.

I gällande ÖP står att åkermark bara ska bebyggas i undantagsfall. Att upprätta ett planprogram, som bara i sin första etapp, upptar nästan hälften av dalgången kan inte kalla för ett undantag, det är snarare ett massivt ingrepp i ett mycket känsligt landskap.

Att Bollebygd borde växa mot sydväst för att närma sig ett eventuellt framtida stationsläge och på sikt växa ihop med Rävlanda kan ifrågasättas av flera skäl. Det finns idag inget som tyder på att det blir någon station i Bollebygd för den nya järnvägslinjen. Om det någon gång i framtiden skulle bli en station vid Kråktorps/Forsa skulle det vara betydligt bättre att ordna en pendeltrafik till Bollebygds nuvarande centrum. Om bebyggelsen skulle fortsätta åt Rävlanda kommer Bollebygd att få två olika centrum vilket är mycket olyckligt. Handel och service kommer då att bli utspritt med mycket behov av lokala resor som inte är önskvärt ur någon synvinkel.

Ett annat skäl till att inte fortsätta bebyggelsen mot sydväst är att bullermattan från motorvägen är mycket påtaglig. Om dessutom en höghastighetsjärnväg ska dras parallellt med motorvägen kommer bullret att förstärkas. Detta gör att skyddsavståndet till motorväg och järnväg blir betydande. Eftersom befintlig motorväg, och förmodligen även en framtida järnväg, är upphöjd över omkringliggande mark finns det inget som begränsar bullrets utbredning. Ett exempel på detta är bebyggelsen nedanför järnvägsstationen (Guldsandbivägen) som ligger nästan 500 m från motorvägen, men som beroende på det öppna landskapet och den högt belägna motorvägen, har en bullernivå som är på gränsen till acceptabel. Bollebygds kommun behöver inte göra om misstaget att erbjuda bostäder i sådana lägen. I en landsortskommun finns det många bättre alternativ.

Om planprogrammet för Kulla ändå ska genomföras finns flera viktiga saker att beakta. I programmet står att bebyggelse ska finnas i samexistens med jordbruksbygd och hästhållning samtidigt som skolor kräver hänsyn och därför ska placeras en bit ifrån hästgårdar. I Figur 2 visas en bild där befintliga stall i området är omgivna av en cirkel med 200 m radie. I olika föreskrifter nämns ett respektavstånd till hästgårdar på allt mellan 50 och 500 m. Eftersom detta avstånd inte är fastställt utan ska prövas från fall till fall är det mycket svårt att veta hur det kan tolkas både idag och i framtiden. För att det över huvud taget ska vara möjligt att bedriva hästverksamhet med beteshagar och rasthagar krävs förstås öppen åkermark. Båda dessa faktorer kräver att en remsa på minst 200 m lämnas från skogskanten ut på åkermark. Mitt på Kullavägen finns en gård som har både hästar och nötdjur, hur detta ska kunna fortgå i samexistens med bostadsområden är svårt att förstå. Närmast skogskanten, i planprogrammets västra del skulle det dessutom vara olämpligt med bostäder, förutom starkt buller från motorvägen stiger terrängen kraftigt mot väster vilket ger ett dåligt solläge.

I programmet nämns att boende i Kullaområdet ska ge närhet till djur och natur. Enligt min uppfattning innebär det föreslagna planprogrammet att varken djur eller natur kommer att finnas kvar. I programmet nämns också att

"Kullaområdet skulle kunna bli mer tillgängligt för allmänheten genom att målpunkter lyfts fram och anläggande av vandringsleder, ridvägar och gång- och cykelvägar". Detta är en bra målsättning men den kräver att bebyggelse sker på annat håll och att området i stället bevaras för att kunna uppvisa det naturvärde som nämns flera gånger i programmet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

Kommunen avser, så som programmet visar, att spara siktlinjen från norr till söder. Det gör vi genom att spara en långsträckt svacka inom området från bebyggelse. I skogsbrynet vidhåller kommunen att det är lämpligt med bebyggelse och att den kan vara tätare och högre än inom andra delar av området. Det högre läget ger även möjlighet till utblickar mot det långsträckta vackra landskapet, även om solförhållandena är sämre än inom andra delar av området. Lämpligheten kommer dock prövas vidare i ett detaljplanearbete.

14. Bollebygds kyrkby 2:11 m.fl. 2018-01-05

Överklagar härmed Bollebygds kommuns planer på att bygga villor och flerfamiljshus på jordbruksmark i Kullaområdet. Nolåns dalgång med åkermark är det enda kvarvarande öppna landskap som är kvar så nära Bollebygds centrum. Att bygga på jordbruksmark strider helt mot miljöbalken.

Beröva inte kommande generationer att uppleva den vackra natur som Nolåns dalgång utgör, därmed också utnyttja den rätt vi har, nämligen odla vår jordbruksmark.

Undertecknad har inget emot att de byggs i Bollebygd, men inte på odlingsbar mark.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Ett överklagande av beslut kan i detaljplaneprocessen göras endast vid ett beslut att anta detaljplan. Något sådant har inte tagits ännu, men synpunkten att området inte bör byggas tas i beaktning. Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

15. Bollebygds Prästgård 1:11 2018-01-02

Vi bor på Kullavägen, är nu 70 o 73 år i år, och framför våra åsikter med tanke på kommande generationer och inte som vi har blivit beskyllda för, att vi pratar i egen sak och inte vill ha utsikten förstörd! Med tanke på vår ålder så borde det vara självklart för var och en att det vore ganska kortsiktigt tänkt.

Vi anser att det är mycket negativt för kommande generationer att bl.a. Kullaområdet bebyggs. Det är ett helgerån, emot miljöbalkens andemening när det gäller att bebygga åkermark. Bollebygds kommun har även tagit ett

ekodokument som också påtalar detta, och den nuvarande översiktsplanen strider det också emot.

Javisst, vi behöver i kommunen en skola och en del bostadsbebyggelse. Skolan är det akut med, men just nu växer Bollebygd alldeles för fort, för att hinna med all övrig service. Skolan är ett första exempel på detta. Kommunen borde bromsa de hårda sektorerna och komma ikapp med de mjuka sektorerna. På sikt kan det vara förödande för kommunen att det nu går så fort.

Det finns andra platser att bygga på i kommunen, marker som kommunen redan äger. Varpås, Rinnaområdet m.fl. platser.

I skogskanten utefter dalgången kan man ha enstaka bebyggelse, övrigt skall vara fritt. Det är vår skyldighet att förebygga problem för nästkommande generationer och inte som en person sa... "det får nästa generation lösa".

Vår miljö är under stora förändringar och det kommer även att påverka Bollebygd.....så vad kan vi göra för att det skall bli en dräglig tillvaro för de som kommer efter oss?

KULLAOMRÅDET INKLUSIVE NÄSSLEHULT OCH HELA DALGÅNGEN SKALL BEVARAS I SITT NUVARANDE SKICK! DET ÄR BOLLEBYGDS "SJÄL"som vi ser det.

1. Vad säger Miljöbalken?

<http://blogg.tyrens.se/miljoblogg/2016/10/04/forbjudet-byggapa-jordbruksmark-med-andring-miljobalken/>

2. Vad säger kommunens ekodokument?Ur Bollebygds mål och budget 2017-2019...

"Bollebygds kommun är en eko-kommun. Vi tar klimatutmaningen på allvar. Vi har en politiskt tillsatt grupp som arbetar med en miljöstrategi för kommunen. Denna strategi vill vi fastställa så fort som möjligt och börja arbeta utefter."

3. Vad säger Översiktsplanen?

4. Ge kommande generationer möjlighet att kunna bruka jorden.

5. I och runt ravinen har vi sett ormråkar, tranor, fladdermöss, uggla, räv m.fl. arter

.....Naturvårdsverket...Skyddade enligt lag

"Det är förbjudet att fånga, döda eller flytta fladdermöss och man får inte heller förstöra deras boplatser. Fynden av antikroppar mot fladdermusrabies, föranleder ingen ändring i synen på fladdermöss i hus. Länsstyrelsen kan medge dispens. Fladdermössen i Sverige är skyddade av artskyddsförordningen (fjärde paragrafen) och i vissa fall av jaktlagstiftningen (3 paragrafen i jaktlagen). Fladdermössen är även skyddade av den europeiska konventionen Eurobats. Den omfattar skydd även av fladdermössens boplatser och viktigaste jaktrevir (nyckelbiotoper)."

6. Hela dalgången är Bollebygds "själ" och det första man tänker på när man hör Bollebygd nämnas.

Ovan är några anledningar till varför vi vill att bl.a. Kullaområdet skall bevaras. Om 50-100 år framåt kommer denna mark, med tanke på all miljöpåverkan, m.m. vara nödvändigt för att bl.a. odla närodlat på, för de som då lever och bor i Bollebygd.

Vi vill bli ihågkomna av kommande generationer att vi tänkte till före och inte enbart kortsiktigt som det nu verkar.

Vi borde tänka som Evert Taubes "Änglamark".....och som Tage Danielsson och Hasse Alfredsson hade som ledmotiv i filmen "Äppelkriget"..... "Kalla den änglamarken eller himlajorden om du vill, jorden vi ärvde och lunden den gröna, o.s.v."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

I detaljplaneringen, där planprogrammet utgör första steget, görs avvägningar mellan olika intressen. I det här fallet har kommunen bedömt att det är nödvändigt och mest lämpligt att bebygga jordbruksmarken. Fördelarna i det här området är möjligheten att använda och utveckla befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Dessa möjligheter bedömer kommunen som nödvändiga för att kunna bygga ett hållbart samhälle för framtiden.

Ett förslag till miljöstrategi för kommunen finns framtagna och är under politisk behandling i skrivande stund.

Programförslaget går emot gällande översiktsplan som anger en annan utbyggnadsriktning för Bollebygds tätort. Kommunfullmäktige beslutade dock under 2017 att gällande översiktsplan är inaktuell och ett arbete med en ny översiktsplan pågår. Kommunfullmäktige har även sedan tidigare beslutat att främsta utbyggnadsriktning ska vara åt sydväst, mot Rävlanda. En översiktsplan är heller inte juridiskt bindande utan avsteg kan göras av kommunfullmäktige.

En översiktlig naturvärdesbedömning har tagits fram som underlag till programmet och mer djupgående naturvärdesinventeringar kommer att göras till respektive detaljplan. Dessa kommer att vara en av utgångspunkterna när bebyggelseområdena ska utformas. Kommunen bedömer i nuläget att de naturvärden som finns i området inte behöver stoppa hela utbyggnaden.

16. Fjällastorp 1:41 2018-01-06

I planprogrammet står att Kullaområdet är ett regionalt viktigt odlingsområde och att Nolåns dalgång ingår i bevarandeprogram för odlingslandskapet för f.d. Älvsborgs Län. För några få månader sedan skördades det havre där Bollebygds kommun vill bygga småhus, alltså tar Bollebygds kommun ingen hänsyn till odlingsområdet i sin planering. Där står också att skolor och förskolor ska placeras en bit ifrån hästgårdar, samtidigt som båda skola och småhusbebyggelse planeras rakt på de hagar som tjuvar vistas i. Att i ena stycket av planprogrammet skriva att ett av värdena att bo i Kulla är närheten till djur och natur, för att i nästa beskriva hur alla köttjurens hagar ska bebyggas hänger inte ihop och visar att Bollebygds kommun inte har undersökt befintlig jordbruksverksamhet innan planprogrammet tagits fram. Kulla är också ett vandringsstråk för älg, rådjur och kronhjort och det finns ett aktivt rävgryt i Korsdala. En exploatering skulle förstöra marker för både tama och vilda djur.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) och Byggnadsnämnden (BN) har antagit nya riktlinjer kring bebyggelse i anslutning till djurhållning. En av riktlinjerna är att ett avstånd på ca 75–200 meter ska hållas mot stall och gödselanläggningar samt 50–100 meter till områden där djuren varaktigt vistas och hus ska ej byggas i anslutning till åkermark (se bilaga). Om kommunen bygger precis så som planprogrammet visar kommer detta i och för sig inte spela någon roll, för inget utrymme kommer finnas kvar för nötkreatur.

Åsikter om olika punkter gällande Bollebygds kommun.

Resecentrum

I ert planprogram står att ett stationsområde ska utvecklas i Kråketorp för Götalandsbanan, men nu har regeringen sagt nej och Bollebygds Kommun accepterat detta nej (mötet i Bollebygds skolan 2017-12-14, Christer Johansson). Gäller överhuvudtaget detta planprogram längre? Om istället befintlig järnväg rustas upp kan ett stopp lika gärna vara där det är idag, mitt i centrum. Ett stopp för 100-bussen (sträckan Borås – Göteborg) har också diskuterats, men Kullamotet är inte rätt typ av mot för ett stopp liknande det som finns i Landvetter. Däremot så är Grönkullemotet exakt rätt typ av mot för att en buss lätt ska svänga av och på motorvägen. Om centrum utvecklas åt Varpås till finns gott om underlag för en busshållplats vid RV40 vid Grönkullemotet. Där finns även industrier som Flügger, Finja och Hammar Maskin. En god idé är att satsa mer på industri vid Råssa, med busshållplats i rätt ände av kommunen kan fler pendla från andra kommuner till sin arbetsplats i Bollebygd. Att bebygga Råssa med industrier diskuterades i Kommunfullmäktige redan 1974, läget är strategiskt bra och marken är inte god nog att odla på. En sak som inte framgår någonstans är varför Bollebygds kommun enbart ska satsa på bostäder och inte också på arbetstillfällen, detta får ni gärna förmedla.

Skola

Bollebygds skolan är för liten, men under tiden andra områden ses över som alternativ för skolbygge kan elever inhysas i de äldre längorna där det idag redan finns förskoleelever. Då ges mer tid till ordentlig planering.

Jordbruk

Bollebygds Kommun bör följa de bestämmelser som finns om att inte bygga på brukningsvärd jordbruksmark enligt MB 1998:808. (se bilaga). Varningsflaggor höjs ständigt om att Sverige importerar alltför stor del av livsmedlen och politiker på regeringsnivå jobbar med att ta fram nya riktlinjer som tydligare säger att jordbruksmark ej ska bebyggas. Bollebygd har precis som resten av Sverige ett ansvar för framtiden och att förstöra möjligheter till djurhållning och odling i större skala är inte att ta ansvar.

Nya bostäder

Bollebygds kommun bör se över möjligheten att förtäta centrum före att växa på bredden för att minimera ingrepp på värdefulla naturområden. Som exempel finns det plats att uppföra lägenhetshus mellan Ekedalsvägen 3 – 7 och Skolbacken, samt villor eller radhus mellan Höjd- och Längdhoppsvägen. Det finns gott om grönområden kvar i anslutning till dessa områden trots ny bebyggelse. Som argument för att bygga för tusentals nya invånare är att det finns ca 2000 personer i kö till Bollebo, en siffra som är irrelevant. Den siffra som borde tas i beaktande är hur många som söker de lägenheter som läggs ut,

det finns många som står i bostadskö utan att aktivt söka nytt boende. Hur många är det som faktiskt söker boende i Bollebygd?

Alternativ till Kulla

Bollebygds Kommun har sedan tidigare påbörjat ett planarbete för området Varpås, men lade ner den när höghastighetsbanan blev aktuell. Nu när det sagts nej till en station i anslutning till denna eventuella nya järnväg finns inget hinder för att se över detta igen. Det vore mer lämpligt att uppföra en ny skola och förskola där inflyttningen varit som störst, runt Erikstorp (Tyfta Hage, Bergadalen). Detta ger fler elever nära till skolan och minskar behovet av skolskjutsar. Varpås är skogsmark och Kulla jordbruksmark, och jag hänvisar återigen till MB 1998:808. På så sätt slipper kommunen även ta stora lån för att förvärva ny mark.

Vägverkstomten m.m.

I planprogrammet finns planer att bebygga Vägverkstomten mittemot Gulf, detta kan vara en god idé. Tomten är redan asfalterad och delvis bebyggd, så inget jordbruk eller djurliv behöver flytta på sig. Tomten angränsar till Nolån så frågan om strandskydd är aktuell. Alla mark i er planering är inte jordbruksmark så det finns ett och annat mindre område som möjligtvis kan bebyggas utan att i alltför stor utsträckning förstöra odlingsmöjligheter, djurhållning och övriga värden.

Till sist

Efter exploateringen av Bergadalen har Bollebygds Kommun fått ta emot mycket kritik för bland annat bristande kontroll. Att så tätt inpå planera att bebygga en ännu större areal är oroväckande. Har Bollebygds Kommun tagit fram nya rutiner och förankrat dessa hos alla medarbetare? I Sveriges Radios artikel från 9 september 2016 verkar inte kritiken ha accepterats av dem ansvariga (se bilaga), och mitt förtroende för kommunledningens kostnads kalkyler är därför tyvärr mycket lågt.

Kanske är det så att Kulla är den enda mark som går att bebyggas i hela kommunen, och det lär i så fall visa sig. Men ni måste vara tydligare med varför denna exploatering är bra, som det varit hittills är det många påstående från er som inte verkar vila på fakta utan mest liknar åsikter och en gammal dröm om en ny järnvägsstation som nu aldrig kommer bli av. Jag frågar återigen om planprogrammet alls gäller längre när det nu sagts nej till stopp i Bollebygd för Götalandsbanan.

Jag ser mycket fram emot er redovisning av planprogram efter att kommuninvånarnas åsikter tagits i beaktande!

Bilaga

<http://www.helagotland.se/bostad/nya-riktlinjer-for-bygglov-i-narheten-av-djurhallning-13974687.aspx>

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. (MB 1998:808)

<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=95&artikel=6513485>

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Frågan om avstånd mellan bebyggelse och djurhållning ska beaktas i fortsatt planarbete. Utformningen av detaljplaner får anpassas efter då gällande förutsättningar och riktlinjer. De riktlinjer som hänvisas till i synpunkten är dock framtagna för Region Gotland och inte inom Västra Götalandsregionen.

Resecentrum

Det som inte är aktuellt, vilket Bollebygds kommun har accepterat, är ett stopp på kommande höghastighetsjärnväg. Ett stopp för regionala tåg och resecentrum i samma läge arbetar kommunen för att få. Västra Götalandsregionen har en pågående utredning om den regionala trafiken i framtiden. Den omfattar bland annat nuvarande järnväg och framtida trafikering.

Bollebygds kommun satsar inte enbart på bostäder, det arbetas även för att skapa fler arbetstillfällen inom kommunen. Bland annat pågår ett detaljplanearbete för verksamheter vid Grönkullen motet. Inom programområdet för Kullaområdet är det dock till största delen bostäder som kommunen anser är lämpligt. Precis som nämns i synpunkten ser kommunen också att det bör vara lämpligt med verksamheter stora sträckor av Råssaområdet och hela vägen till Borås kommun. Detta långsträckta område finns med i arbetet med ny översiktsplan.

Skola

Det stämmer att Bollebygdskolan är för liten, även antalet förskoleplatser behöver ökas för framtiden. I den komplettering som gjorts till planprogrammet har en lokalisering utredning ingått där område för ny skola varit en förutsättning, se vidare i "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokalisering utredning*" som biläggs denna samrådsredogörelse.

Jordbruk

Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokalisering utredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

Nya bostäder

Det finns idag en bostadsbrist i nästan hela Västra Götalandsregionen, Bollebygds kommun är inget undantag. Genom kommunens bostadsförsörjningsprogram, antaget 2017 och under uppdatering för 2018, har ett stort behov identifierats. De närmaste 10 åren planerar därför kommunen för projekt som kan generera cirka 1 200 bostäder inom perioden. Kommunen måste även se sin del i bostadsförsörjningen ur ett längre perspektiv. Därför bedöms Kullaområdet som lämpligt för bostadsbebyggelse. Detta utesluter inte att andra områden kan bebyggas eller att andra delar av tätorten förtätas.

Alternativ till Kulla

Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokalisering utredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

Vägverkstomten m.m.

Synpunkten noteras.

Till sist

Sedan exploateringen av området Bergadalen har kraven på redovisning förändrats och kommunens revisorer har gjort en genomlysning av kommunens mark- och exploateringsverksamhet. Detta har lett till förändringar i hur redovisningen av exploateringsprojekt sker.

För tydligare motiv till varför Kullaområdet bör kunna exploateras för bebyggelse, se "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*" som biläggs denna samrådsredogörelse.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

17. Övrig 1 2017-11-28

De enda partierna som förstår värdet av detta område är SD och C resten av partierna är förblindade av storhetsvansinne likaså tjänstemännen.

"-Bonden ska ju vara glad, han får ju mer pengar för marken än för köttet" sa en av kommunens tjänstemän.

Bonden mitt i Kulla är emot byggnation men ni kör arrogant över honom och hans son och det jobbet de och andra bönder gör runt om i Sverige. Vart ska ni få mat ifrån när ni asfalterar den sista biten jordbruksmark?

-När tänker ni börja bygga detta område?

-Hur blir det med avlopp? Bollebygds reningsverk är som känt väldigt överbelastat redan i dagsläget.

-I planprogrammet nämns det att det råder osäkerhet i Kulla och att detta förbättras med bostadsförtätning. Vad skulle skapa osäkerhet i Kulla? Kors råmanden och motorvägens dåande?

-En rondell nämns på Hindåsvägen-Petared-Kulla. I Mölnlycke, Härryda kommun byggdes en rondell i direkt anslutning till backe, slutsats: Fungerar ej vintertid.

-Hur påverkas Kulla av nya järnvägens dragning?

-Hur blir det för boende i området, kommer vi tvingas på kommunalt VA?

Starkt NEJ till byggnation i Kulla.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

Planprogramsområdet är stort till ytan och både detaljplanering och byggnation kommer att ske under en längre tidsperiod. Första byggnation kan starta tidigast när en detaljplan finns antagen och har vunnit laga kraft. Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar för att detta ska kunna ske under första halvåret 2019.

En av anledningarna till att området måste byggas ut i mindre etapper över många år är kapaciteten i befintligt reningsverk. Verket är belastat idag, men

klarar alla utsläppskrav. Olika alternativ till befintligt reningsverk har översiktligt studerats av förvaltningen och kommunen har därefter ansökt om medlemskap i GryAB för att pumpa spillvatten till Göteborg. För att klara kapaciteten under tiden finns en ansökan inlämnad till Länsstyrelsen om att få ett tillfälligt utökat tillstånd för reningsverket. Kapaciteten finns i verket, men tillståndet är begränsat.

För förvaltningen är det oklart vad kommentaren om osäkerhet inom Kulla gäller. Programmet beskriver att bostadsbyggnation inom området kan bidra till att tillgängliggöra området fysiskt men också genom att upplevelsen av att området kommer närmare samhället bidrar till en trygghetskänsla kvällstid. Detta eftersom stora delar av området idag är otillgängligt idag, speciellt i närheten av Nolån. I dessa otillgängliga områden kan en viss känsla av otrygghet finnas som med ytterligare bebyggelse blir tryggare.

Vilka åtgärder på statliga vägar som kan bli aktuella kommer att utredas vidare i respektive detaljplan och tillsammans med Trafikverket för att skapa säkra och framkomliga lösningar.

Kullaområdet påverkas av ny järnväg på så vis att om det blir en station för regionala tåg ligger området i ett väldigt gynnsamt läge till den då ökade kollektivtrafiken. I någon mån påverkas det även av buller från järnvägen. Däremot påverkas inte den faktiska markanvändningen, den utpekade korridoren för kommande järnväg ligger till sin helhet söder om riksväg 40 och därmed utanför programområdet.

För boende inom de områden som kommer detaljplaneras och ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA kommer möjligheten att koppla sig till kommunalt nät finnas. Om kommunen kommer tvinga någon fastighetsägare att koppla sig till kommunalt nät beror det på en anläggnings skick.

18. Övrig 2 2018-01-04

Vid informationsmötet i skolans matsal den 14 december 2018 påpekade jag att de planer som kommunen vill driva ger en kraftig koncentration i en del av kommunen. Om man liknar Bollebygd vid ett utropstecken skulle den planerade utbyggnaden kunna jämföras med punkten i utropstecknet. Det borde väl gå att få en bättre balans. Bollebygd har ju stora ytor att bygga på.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

19. Övrig 3 2018-01-02

Allmänt olämpligt att bygga på jordbruksmark!

Förhoppningsvis är detta något som förslagsställarna nogsamt tänkt igenom, men flera oberoende utredningar från flera olika myndigheter belyser detta. Till exempel rapporten Väsentligt samhällsintresse? Jordbruksmarken i kommunernas fysiska planering från Jordbruksverket (utdrag ur sammanfattningen):

”Jordbruksmark exploateras idag utan de avvägningar och beslutsunderlag som lagstiftningen kräver. Lagstiftningen i 3 kapitlet 4 § miljöbalken (MB 3:4) anger en mycket restriktiv hållning till att upplåta jordbruksmark till bebyggelseändamål. Ändå visar vår kartläggning att beslut kring markanvändningen i stor utsträckning påverkas av kommunala markinnehav och externa intressens efterfrågan på mark. Detta överensstämmer inte med lagstiftningens långsiktiga perspektiv på resurshushållning.”

Ett annat exempel är från Naturvårdsverkets sidor om de svenska miljömålen som har följande analys om miljö kvalitetsmålet ”Ett rikt odlingslandskap” i Västra Götaland:

”Miljö kvalitetsmålet är inte uppnått och kommer inte kunna nås med befintliga och beslutade styrmedel och åtgärder. Utvecklingen är negativ.

Förutsättningarna för att nå delar av miljömålet beror i hög grad på vilka styrmedel och ersättningsformer som finns tillgängliga, framförallt för skötsel av ängs- och betesmarker med hög biologisk mångfald och värdefulla kulturmiljöer. Kommunerna har en viktig roll för den långsiktiga och övergripande planeringen av hur mark- och vattenområden används. I översiktsplaner bör kommuner peka ut vad jordbruksmarken ska användas till och hur kulturvärden kan bevaras. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och när detta behov inte kan tillgodoses genom att annan lämplig mark tas i anspråk.[16] Länsstyrelsen bedömer att kommunerna behöver bli tydligare i sina översiktsplaner kring vad som är brukningsvärd jordbruksmark och arbeta aktivt med att undersöka förutsättningarna för att ta annan mark i anspråk.”

Förutom olämpligheten att bygga på jordbruksmark, som kommunen själva har konstaterat och samtliga partier i kommunfullmäktige antagit i sitt ekokommunsdokument (men som uppenbarligen har fallit i glömska hos kommunens styrande), har jag följande invändningar till bebyggelse inom planområde Kulla:

Bebyggelse inom strandskyddsområdet

Bebyggelse inom strandskyddsområdet på 100 meter bör ses som uteslutet. Nolån har redan otillfredsställande status med avseende på konnektivitet i sidled till närområde och svämplan i vattendrag. Översvämningsområdet (där man brukar kunna åka skridskor på vintern) är synnerligen olämplig att bygga på t.ex. konnektiviteten kommer att ytterligare försämrats, om man tänker förbygga översvämning. Dessutom riskerar själva byggprocessen, så nära ån, att påverka vattnet genom grumling mm. Nolån hyser flodpärlmussla, som pga. försurning fått sitt bestånd reducerat. Men har man på senare tid gjort några inventeringar? Har man överhuvudtaget inventerat bottenfauna på den sträcka av Nolån där bebyggelse planeras? Jag hittar inget i varje fall.

Närhet till hästgårdar

Det finns i dagsläget åtminstone två hästgårdar inom planområdet. En i Fjällastorp och en i Kulla. Det finns även gårdar som inte just nu har hästar, men mycket väl skulle kunna ha det i framtiden. Enligt arkitektskiss planeras hus väldigt nära dessa. Det måste väl ändå ses som uteslutet? Ska delar av det öppna landskapet bevaras (som kommunen påstår), måste hästhållning kunna finnas kvar, dvs. behåll potentiell betes- och rastmark. Vad man planerar nu är att omöjliggöra för befintlig och kommande hästhållning. Kom ihåg att det krävs

ganska mycket mark för att ha hästar, dvs. det går inte att bara lämna små "remsor" mellan huskomplex. Den marken kommer att bli obrukbara och ovårdad och bara utgöra ett fult inslag i landskapet.

Skola

Eftersom man behöver en skola snabbt är väl inte Kullaområdet den bästa platsen att bygga den på, med tanke på överklaganden som med all säkerhet kommer att ske. Det kommer förmodligen inte heller att bebyggas så mycket inom området, som man tror (med hänsyn till strandskydd, hästgårdar, jordbruksmark, ev. övriga naturvärden osv.), och då riskerar skolan att stå där i mer eller mindre ensamt majestät. Om det inte går i Varpås är väl t.ex. Rinna- eller Forssaområdet lämpligare. Det blir ju även närmare en ev. anslutningsstation. Ska någon jordbruksmark offras är den nära järnvägen lämpligare än den i Kulla. Jag är förvånad över att man inte har ett alternativ till Kulla. Det är väl något som länsstyrelsen kräver?

Idrottshall

Ny skola kräver ny idrottshall, men har man tänkt på föreningslivet? Om Bollebygd ska växa, kommer även föreningslivet växa och därmed behovet av en bra idrottshall för fritidsaktiviteter. Det vill säga där kvälls- och helgaktiviteter kan förekomma såsom cuper, turneringar mm. Tänker kommunen alls i de banorna? Även ur denna synvinkel vore väl skola och idrottshall i Rinna/Forssa ett bättre alternativ. Av vad jag förstår planeras ett rekreativsområde i Rinna. Varför inte ha skola och en rejäl idrottshall där då?

Ett av kommunens positiva argument för detta projekt är att man ska förtäta bebyggelsen kring den nya eventuella stationen vid Kråketorp. Denna plan förfuskar ordet förtätning! Med förtätning avses att man bygger mera bostäder framför allt på höjden i redan bebyggda områden. Det avser inte att man breder ut ett nytt villaområde och utvidgar det planlagda området åt ett väsentligt annat håll än det som anges vara det nya centrum. Dessutom med en motorväg som skär igenom området mellan det nya planområdet och det nya centrum. Det är en helt snedvriden argumentation.

Jag hoppas verkligen kommunen tar hänsyn till strandskydd och hästhållning i sina planer för att bevara Nolåns karaktär och för ett öppet landskap Enligt uttalande från länsstyrelsen har de tydligt uttryckt olämpligheten att bygga på jordbruksmark och intill meandrande åar, så att få tillstånd till all den bebyggelse som verkar planeras måste väl ändå vara orealistiska? Hoppas ni även tänker till vad gäller idrottshall.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

Bebyggelse inom strandskyddat område

Programmet anger att ny bebyggelse kan komma att förläggas inom strandskyddat området. Var och hur mycket får visa sig i aktuell detaljplan och om det där kan motiveras med särskilt skäl enligt miljöbalken. Lämpligheten att bebygga strandskyddat område undersöks i respektive detaljplan och de

faktorer som nämns i synpunkten kommer att vägas in i bedömningen. Nolån har i programarbetet inte särskilt inventerats.

Närhet till hästgårdar

Frågan om avstånd mellan bebyggelse och djurhållning ska beaktas i fortsatt planarbete. Utformningen av detaljplaner får anpassas efter då gällande förutsättningar och riktlinjer.

Skola och idrottshall

Lokaliseringsfrågan har besvarats i den kompletterande lokaliseringsstudien, se bilaga. Idrottshallen ska användas i undervisningen, men ambitionen är också att den på något sätt ska vara tillgänglig för föreningslivet i kommunen.

Förtätning

Kommunen ser det här området som förtätning kring den viktiga kollektivtrafiknoden som finns vid Bollebygdskola. Kullaområdet är det första steget i vidare utbyggnad mot ett framtida stationsläge vid Kråktorps. Planering pågår även för Forsaområdet söder om motorvägen. I ett långsiktigt perspektiv bedömer kommunen att båda områdena kommer att behöva bebyggas. Kullaområdet är då det område som mest knyter an till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kollektivtrafik.

20. Övrig 4 2018-01-04

Jag har noga läst planprogrammet och föregående beslut. Min första synpunkt är att det måste göras en ny översiktsplan innan man kan gå vidare och fundera på att göra detaljplaner inom Kullaområdet. Den nuvarande översiktsplanen är ju från 2002. I samband med en ny översiktsplan bör det självfallet göras en fördjupning över Kullaområdet.

I den gamla översiktsplanen finns inte någon byggnation i Kullaområdet! Dessutom måste med nödvändighet ekodokumentet som antogs av fullmäktige den 19 oktober 1995 rivas upp. Där står tydligt att kommunen endast i undantagsfall bör bygga på jordbruksmark.

I den nya miljöbalken står exakt samma sak, men den har kommunen ingen möjlighet att riva upp!

Det återopade fullmäktigebeslutet i september 2014 kan inte upphäva ekodokumentet, ej heller miljöbalken. Det beslutet är ju ett inriktningsbeslut att tillsammans med arbetsgruppen BOHÅM verka för att förtäta ett område inom Bollebygd, Mark och Härryda och det ger absolut inte fritt fram för att bebygga Kullaområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Det pågår ett arbete med en ny översiktsplan. Den beräknas kunna vara antagen under 2020. En fördjupning för hela Bollebygds tätort med utvecklingsområden planeras att tas fram inom ramen för översiktsplanen. Kommunen ser dock att behovet av utveckling och planering för nya bostäder är stort och bedömer att det inte finns tid att vänta på att nya översiktsplanen vunnit laga kraft. Det finns i PBL möjlighet att ta fram detaljplaner i strid med översiktsplanen. I Kullaområdet har kommunen bedömt att det finns frågor som behöver ses i ett större sammanhang än en enskild detaljplan kan ge,

därför har ett program för hela området tagits fram. Ett planprogram är ett första, inte alltid nödvändigt, steg i en detaljplaneprocess.

Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

21. Övrig 5 2017-12-19

Tycker det är ytterst beklagligt att man planerar att bebygga åkermark och förstöra den unika dalgången med hus.

Jag är absolut för att utveckla och bebygga Bollebygd men det finns andra sätt att göra det på.

Det finns skogsmark man kan bebygga istället som jag bifogar rödmarkerat (förvaltningens kommentar: rödmarkerat är Varpås).

Det är mer naturligt att expandera Bollebygd dit och man förstör inte åkermark som aldrig går att återskapa om man bebygger. Man gör också en miljöinsats genom att sanera området.

Man bör undvika att bebygga mark med bra jord enligt Europa parlamentets och rådets direktiv 2014/52/EU punkt 9.

Jag saknar också en hållbar lösning på att avlasta Göteborgsvägen från tung trafik.

Lägg fokus på detta. Det är inte hållbart att ha stora lastbilar som kör mitt inne i centrum varken ut miljösynpunkt eller trafiksäkerhetshänsedde.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

Frågan om avlastning av Göteborgsvägen genom centrala Bollebygd ligger utanför arbetet med planprogram för Kullaområdet.

22. Övrig 6 2018-01-03

Tycker det är fel att använda brukbar mark att anlägga den nya skolan och undrar om ni har funderat på att lägga skolan på andra sidan vägen och då på andra sidan ån?

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunen ser Kullaområdet som ett första steg i utbyggnaden av tätorten. Planering pågår även för Forsaområdet söder om motorvägen. I ett långsiktigt perspektiv bedömer kommunen att båda områdena kommer att behöva bebyggas. Kullaområdet är då det område som mest knyter an till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kollektivtrafik. Därför bedömer kommunen att Kullaområdet är mest lämpligt att bebyggas först. Se ytterligare bedömning i

komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

23. Övrig 7 2018-01-03

Jag är en av numera få kommuninvånare som är infödd och med hundratals år lång familjehistoria från Bollebygd.

Mina anfäder jobbade på Forssa tegelbruk redan på 1700-talet och levde och bodde i Kulla samt brukade dessa marker. Bollebygds stolta historia försvinner allt mer i och med utbyggnaden och inflyttningen av folk utifrån.

Den lilla jordbrukshistoria vi har sparat för eftervärlden sinar snabbt framför våra ögon i hopp om att utöka befolkningmängden så fort det bara går.

Nu är jag inte emot inflyttning och inte heller utveckling av orten. Det jag motsätter är plats och metod men historien är också viktig.

Vad kännetecknar Bollebygd om inte de prunkande gröna dalgångarna om sommaren och vita böljande fält om vintern (när det väl är snö)?

1. Ur Bollebygds mål och budget 2017-2019... "Bollebygds kommun är en ekokommun. Vi tar klimatutmaningen på allvar. Vi har en politiskt tillsatt grupp som arbetar med en miljöstrategi för kommunen. Denna strategi vill vi fastställa så fort som möjligt och börja arbeta utefter."

2. Ur miljöbalken:

4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett annat sätt från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Med hänvisning till ovanstående punkter vill jag beivra skolbygge m.m. i Kulla och att man istället tänker långsiktigt och satsar på Varpås vilket skulle gagna både logistik, Erikstorps befolkning samt nya Bergadalen och Tyftet.

Om jag får föreslå så börja tänka storskaligt. Om det ska in 1 400 nya invånare så kan vi inte hålla på med en massa småhus och tvåvåningskomplex á 8-10 lägenheter. Smäll upp en ordentlig arkitektonisk byggnad högst upp i Bergadalen på fem våningar och 80-100 lägenheter med restaurang på toppen med vy över hela Bollebygd. Tråkigt på skogen men då det redan är påbörjat så varför inte fortsätta i den riktningen? Det är bara att ta inspiration från Österrike som lyckats integrera natur och städer på de allra vackraste vis. Där har man rätt tänk vad det gäller ekologi och samhällsutveckling, och historiskt bevarande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

I detaljplaneringen, där planprogrammet utgör första steget, görs avvägningar mellan olika intressen. I det här fallet har kommunen bedömt att det är nödvändigt och mest lämpligt att bebygga jordbruksmarken. Fördelarna i det

här området är möjligheten att använda och utveckla befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Dessa möjligheter bedömer kommunen som nödvändiga för att kunna bygga ett hållbart samhälle för framtiden.

Ett förslag till miljöstrategi för kommunen finns framtagen och är under politisk behandling i skrivande stund.

24. Övrig 8 2017-12-14

Eftersom det strider mot Översiktsplanen och dessutom tar jordbruksmark i anspråk i strid med Miljöbalkens intentioner så verkar det inte vara någon bra idé att anta planen. Det måste finnas bättre sätt att åstadkomma kommunal service än att bebygga åkermark. Om kommunen vill så kan man t.ex. bruka marken i kommunal regi, kanske få mat till skolan och pedagogisk hänsyn till djur, natur och vår nästas välbefinnande. Vad gör Bollebygdsborna lyckliga? Var är värdena som ska vårdas? Finns svaret i Översiktsplanen?

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

25. Övrig 9 2017-12-12

Förtätad bebyggelse inom föreslaget område kommer förstöra bilden av Bollebygd (förtätning och utveckling av Bollebygds centrum bör utföras så att man bygger ihop Bergadalen och Erikstorp och Tyftet med dagens centrala Bollebygd).

Antagande av plan bör avvaktas till ny översiktsplan är klar för kommunen.

Förtätad bebyggelse bör inte ske nära den så viktiga Nolån

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kommunens bedömning är att en utbyggnad av Bollebygds tätort åt sydväst är den mest lämpliga, se ytterligare bedömning i komplettering till planprogram, "*Planprogram för Kullaområde, komplettering med lokaliseringsutredning*", som biläggs denna samrådsredogörelse.

Behovet av en ny skola är stort inom tätorten, därför har kommunen sett det som en nödvändighet att planera på olika nivåer parallellt.

Programmet anger att ny bebyggelse kan komma att förläggas inom strandskyddat området. Var och hur mycket får visa sig i aktuell detaljplan och om det där kan motiveras med särskilt skäl enligt miljöbalken. Kommunen noterar åsikten att bebyggelse inte bör ske i närheten av Nolån.

26. Miljöpartiet Bollebygd 2018-01-08

Miljöpartiet i Bollebygd lämnar följande synpunkter på planprogrammet för Kulla.

För hela programområdet:

- En utredning av kollektivtrafikhållplatsen måste genomföras för att kunna knyta ihop dagens kollektivtrafik med Kullaområdet samt kunna öppna en förbindelse med Hindås. Viktigt att prioritera och beakta!
- Gång- och cykelvägar ska vara styrande för infrastrukturen och bör ges prioritet framför bilnätet.
- Jordbrukslandskapet i Nolåns dalgång norr om planområdet måste ges ett starkare skydd. Hur detta ska göras tekniskt bör utredas vidare.
- Hela planen ska ha en intention av blandad bebyggelse med hyres- och flerfamiljshus där äldreomsorg, LSS och fritidsverksamhet, förskola integreras. Bebyggelse för små hushåll till unga och äldre. Detta finns delvis med i planprogrammet idag, men bör förtydligas ytterligare.

För delar av planprogrammet (karta för numrering)

- Område 1: Med tanke på att norra delen av området ligger inom strandskydd bör detta område minskas för att ge större skyddsavstånd till ån. För övrigt ser vi positivt på att det blir ett område för handel och verksamheter.
- Område 2: Här bör tillåtas högre byggnader med högre exploateringsgrad utmed skogskanten utan att skymma befintlig bebyggelse.
- Område 3: Planläggs så att dagens landskapsstruktur bibehålls, d v s ingen bebyggelse, istället ha odlingslotter, kolonilotter, småbruk/hästhållning.
- Område 4: I planprogrammet anges "skola" som tänkbar användning, men det verkar inte rimligt med tanke på områdets storlek och läge. Det bör förtydligas vad som avses.
- Område 5: Längs Hindåsvägen ner till rondellen och kring rondellen bör skapas kvarterskänsla med bostadshus med handel i bottenplan med högre hus ju närmre rondellen.

- Utredningsområde: Detta bör likt område 3 undantas helt från bebyggelse och området karaktär bibehållas.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

För hela programområdet:

Kommunen för en dialog med Västtrafik om kollektivtrafikförsörjningen av hela Bollebygd. Det är viktigt för kommunen att ha en fungerande kollektivtrafik och kommande detaljplaner ska möjliggöra för detta t.ex. genom att ge plats för hållplatslägen. I fortsatt planläggning ska kollektivtrafiken studeras för respektive område. Även tillgängligheten för gång- och cykeltrafik till hållplatslägen ska vara god.

Ambitionen är att gång- och cykeltrafiken inom programområdet och till befintligt centrum och kollektivtrafikpunkter ska vara så bra att det är det första alternativet för många.

Synpunkten om bibehållen öppenhet norr om programområdet tas med till det pågående översiktsplanarbetet.

Kommunens avsikt är att Kullaområdet ska innehålla olika boendeformer så som LSS-boende och äldreboenden i den utsträckning det finns behov av liksom en- och flerbostadshus. Det ska även finnas tillräckliga ytor för fritid och rekreation.

För delar av planprogrammet

Område 1 - Planprogrammets utpekade bebyggelseområden kommer att studeras närmare vid detaljplanering. Lämpligheten, möjligheten och nödvändigheten att gå in i strandskyddat område kommer då att bedömas i respektive område.

Område 2 - Kommunen noterar att Miljöpartiet är positiva till programmets inriktning i det angivna området.

Område 3 - Synpunkten tas med till kommande detaljstudier av området. Kommunen bedömer idag inte att området helt bör undantas från bebyggelse.

Område 4 - För området finns ett detaljplaneförslag framtaget som under tiden 2018-02-23 till och med 2018-03-19 är utställt för granskning. Detaljplaneförslaget har bostäder som främsta syfte, men ger även möjlighet till användningen skola. I detta fall avses främst möjligheten till förskola. För mer information se framtaget detaljplaneförslag.

Område 5 - Synpunkten tas med till kommande detaljstudier av området. Kommunen bedömer idag inte att området helt bör undantas från bebyggelse.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

Totalt har 26 yttranden inkommit under samrådstiden.

Synpunkterna har främst berört nedanstående områden:

1. Byggande på jordbruksmark/åkermark och i den öppna dalgången
2. Strandskydd - Programmet föreslår att bebyggelse eventuellt kan placeras inom strandskyddat område kring Nolån
3. Kommunens översiktsplan
4. Alternativa lokaliseringar
5. Trafikrelaterade frågor - framkomlighet, trafiksäkerhet, gång- och cykelvägar, kollektivtrafik

Ställningstagande

1. En komplettering med motiv till ianspråktagandet av jordbruksmarken inom programområdet har tagits fram för att bemöta och ta hänsyn till de avvägningar och beslutsunderlag som 3 kap 4 § i Miljöbalken anger. Kompletteringen syftar till att fastställa jordbruksmarkens brukningsvärde, motivera ett väsentligt samhällsintresse samt utreda andra möjliga lokaliseringar. Kompletteringen medföljer denna samrådsredogörelse.
2. Programmet anger endast att ny bebyggelse kan komma att förläggas inom strandskyddat område. Var och hur mycket får visa sig i aktuell detaljplan och om det där kan motiveras med särskilt skäl enligt miljöbalken.
3. Kommunen är medveten om att den gällande översiktsplanen anger en annan utbyggnadsriktning för Bollebygds tätort. I Kullaområdet har kommunen bedömt att det finns frågor som behöver ses i ett större sammanhang än en enskild detaljplan kan ge, därför har ett program för hela området tagits fram.

Det pågår ett arbete med en ny översiktsplan. En fördjupning för hela Bollebygds tätort med utvecklingsområden planeras att tas fram inom ramen för översiktsplanen. Kommunen ser dock att behovet av utveckling och planering för nya bostäder är stort och bedömer att det inte finns tid att vänta på att nya översiktsplanen vunnit laga kraft. Det finns i PBL möjlighet att ta fram och anta detaljplaner i strid med översiktsplanen

Kommunfullmäktige beslutade under 2017 att gällande översiktsplan är inaktuell. Kommunfullmäktige har sedan tidigare beslutat att främsta utbyggnadsriktning ska vara åt sydväst, mot Rävlanda.

4. Kommunen har tagit fram en lokaliseringsutredning som ett komplement till planprogrammet, utredningen medföljer denna samrådsredogörelse. Syftet med lokaliseringsutredningen är att peka ut alternativa områden och pröva dessa mot varandra, för att svara på frågan -Finns det några alternativa utbyggnadsområden till Kullaområdet? Utredningen har försökt hitta lämpliga lokaliseringsalternativ genom att se till platser som förväntas kunna uppfylla utbyggnad inom eller i närhet till befintlig bebyggelse, handel och service samt kollektivtrafikens knutpunkter och stråk och har avgränsats till att studera alternativa utbyggnadsområden i eller i nära anslutning till Bollebygds tätort.
5. Trafikrelaterade frågor - *framkomlighet, trafiksäkerhet, gång- och cykelvägar, kollektivtrafik*

Kommunens ambition är att skapa säkra trafikmiljöer med god framkomlighet. Kommunens strävan är vidare att gång- och cykeltrafiken inom programområdet och till befintligt centrum och kollektivtrafikpunkter ska vara väl utvecklat och utgöra det självklara alternativet för många.

Kommunen har en pågående dialog med Västtrafik om kollektivtrafikutvecklingen i Bollebygd. Att ha en fullgod och fungerande kollektivtrafik är av vikt för kommunens utveckling.

Frågorna om trafiksäkerhet, trafikalstring, gång- och cykelvägar och övriga förbindelser tas med till kommande detaljplanarbeten. En dialog förs även med Trafikverket, som är väghållaren för Rävlanda-, Hindås- och Kullavägen.

SYNPUNKTER SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA

Här ska de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda redovisas, samt vilka synpunkter det gäller.

- Koppling till miljömålen, yttrande 1
- Vilka områden inom programområdet som bör sparas från bebyggelse, yttrande 2, 12, 13, 26
- Bebyggelse inom strandskyddat område, yttrande 12, 19
- Byggande på jordbruksmark, yttrande 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
- Avsteg från översiktsplanen, yttrande 13, 15, 20, 24, 25
- Bebyggelseriktning/alternativa platser, yttrande 13, 16, 18, 19

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har tagits fram av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Bollebygds kommun genom Elin Perjos och Elisabeth Skogelind, handläggare på planenheten och genom plan- och exploateringschef Fredrik Engkvist.

INFORMATIONSMÖTE 2017-12-14

Torsdag den 14 december bjöd samhällsbyggnadsförvaltningen in till informationsmöte angående planprogram för Kullaområdet. Syftet med mötet var att informera om förslaget och kommande steg i detaljplaneprocessen, liksom att kunna svara på frågor angående programmet.

Tid: kl. 18:00- cirka 20:00

Var: Bollebygdskolans matsal

Representanter för Bollebygds kommun: Fredrik Engkvist (FE, Planchef), Elisabeth Skogelind (Samhällsplanerare), Elin Perjos (Samhällsplanerare), Peter Rosholm (PR, Kommunstyrelsens ordförande) och Christer Johansson (CJ, Kommunstyrelsens viceordförande).

Deltagare: Cirka 35 personer

Mötets dagordning

- Välkomna!
- Vad är ett planprogram, en detaljplan och hur fungerar detaljplaneprocessen?
- Bakgrund till programarbetet
- Beskrivning av planprogrammet
- Tid för frågor

Frågor under mötet

Frågor besvarades av Fredrik Engkvist om inte annat framgår av texten.

Hur många bostäder inom området?

Utvecklingsplanen säger cirka 3700 bostäder för hela området som även omfattar Forsa-området och delar av Rävlanda. Under samrådsmötet säs 5900-6600 vilket kommunen kommit fram till i fördjupade skisser efter utvecklingsplanen. Planprogrammet är övergripande och det har inte preciserats i den omfattningen än att vi kan säga en exakt siffra, ca 1000 bostäder norr om riksvägen.

När tror ni att hela området är utbyggt?

Svårt att säga, det beror till stor del på marknaden. Just nu finns ett tryck och intresse för att bygga i Bollebygd. Många ser läget mellan Göteborg och Borås som ett mycket bra läge. Vi arbetar idag både med Västra Forsa och Kullaområdet.

Vilken tillväxttakt över åren ser ni som rimligt? 3 % går ju bra under ett år men över flera år?

1,5 % över längre tid brukar sägas vara en rimlig takt för en kommun att växa i.

Var ska skolan byggas?

Frågan är inte avgjord ännu. Vi arbetar efter att kommunen ska äga marken där skolan ska lokaliseras. I planprogrammet finns ett föreslaget område söder om Hindåsvägen, väster om Kullavägen där kommunen redan ägde mark. För att få

ett tillräckligt stort område har kommunen köpt till mark av privata markägare och kommer även köpa/byta mark med exploatör.

Har man titta på andra områden som kan vara lämpliga för skola?

Till en början diskuterades en placering intill Bollebygds skolan men verksamheten anser att en placering med fördel kan ligga nära men inte direkt intill. Inom Kulla är det i anslutning till det område som föreslås för lokalisering som kommunen äger mark. I arbetet med Västra Forsa tittar vi också på eventuella lägen för skola. Eftersom det med den stora utbyggnaden kommer behövas en inom detta område också.

Varför är det bra att ha skolorna ganska nära varandra?

Samutnyttjande av resurser, t.ex. personal och lokaler m.m. kan ske lättare på olika sätt.

Men nu kommer ju bägge skolorna väldigt nära varandra sett till Bollebygds struktur idag?

Bollebygds skolan utgör en viktig kollektivtrafikpunkt idag. För skolbussarna och om föräldrar kör elever till skolor underlättar det också om skolorna ligger nära varandra. Det finns en utbyggd infrastruktur också genom gång- och cykelnätet.

Blir det kommunalt VA i området? Hur blir det för de med eget vatten idag längs Kullavägen?

I de nya områdena planerar vi för kommunalt VA. Reningsverket är dock nästan fullt och vi har tittat på lösningar. Kommunen har ansökt hos GryAB för att kunna pumpa avloppet ner mot Rävlanda och vidare västerut. Ett beslut väntas under våren.

Bollebygd utropade sig till Ekokommun 1995 och antog då ett dokument där det står att vi ska i största möjliga mån undvika att bygga på jordbruksmark. Hur ser ni på det?

Gällande översiktsplan säger samma sak, men i arbetet med den nya översiktsplanen arbetar vi efter riktlinjer från den antagna utvecklingsplanen för att bygga i området. Bostadsutbyggnad utgör ett viktigt samhällsintresse som är av betydelse för allmänheten där avvägningar måste ske gentemot andra viktiga intressen som t.ex. jordbruksmark, strandskydd etc.

Men måste inte kommunen ta beslut om att upphäva delar av det här dokumentet då?

ÖP är inte juridiskt bindande och vi tittar även på en fördjupning av översiktsplanen för Bollebygds tätort med utbyggnad parallellt med ny ÖP. Dock behöver vi hantera frågan innan vi har en ny ÖP.

Vi har ju ytterligare en faktor i Miljöbalken där det här direkt går emot. Om det finns alternativ ska man ju inte bygga på jordbruksmarken. Hur kommer man runt det?

I Översiktsplanen gör man en avvägning mellan olika intressen. Jordbruksmark är ett starkt intresse och den finns även riksintressen som t.ex. Götalandsbanan. Även bostadsbyggande är ett starkt intresse. Utvecklingsplanen som har varit uppe för beslut i kommunfullmäktige beslutades om i enighet och styr nu inriktningen för hur vi arbetar med översiktsplan och detaljplaner.

Har varit med tidigare och kan inte förstå varför politiker tog ett beslut -95 och senare verkar ha glömt vad man redan beslutat. Man borde först

upphäva de gamla besluten, men det är en politisk fråga så det är egentligen inte en fråga till dig som tjänsteman.

Under våren 2017 gjordes en aktualitetsförklaring av gällande översiktsplan. Där förklarades översiktsplanen inaktuell och ett arbete med en ny pågår. I översiktsplanen ska många intressen samsas och vägas mot varandra. Över tid är det mycket som hinner förändras i ett samhälle, speciellt i en region med starkt expansiv region som Göteborgsregionen. Därför behöver beslut som de om översiktsplan omprövas med jämna mellanrum.

CJ: Jag har varit med minst lika länge som frågeställaren. Ser detta som en av de stora frågorna som alltid varit med på dagordningen. Hur ska vi kunna möta efterfrågan på bostäder men samtidigt vårda de värden som vi har med t.ex. dalgången? Frågan var definitivt aktuell när man tog beslut om utvecklingsplanen i september 2014. För att det överhuvudtaget ska vara en tanke på att Bollebygd ska få en station måste vi visa att vi kan och vill bygga bostäder och då i det läge där stationen kan bli möjlig. Det var ett enigt fullmäktige som stod bakom utvecklingsplanen. Vi förstår komplexiteten i frågan. Här finns även kopplingen till Rävlanda och hur man rör sig mellan våra områden.

PR: Man måste vara medveten om att det här är i ett väldigt tidigt skede och att det nu är bra och viktigt att alla motstående intressen kommer fram för att vi ska kunna göra kommande avvägningar på rätt sätt.

Det är lite kort tid att lämna in synpunkter efter mötet?

Vi måste sätta tiden någonstans. Vi är medvetna om att den är något kort. Kommer synpunkter senare gör det inget men senast före 8 januari så finns fortfarande möjligheter för oss att ta synpunkter i beaktande i detta skede. Synpunkterna tas med till senare annars. Men ju tidigare desto bättre.

Varför har området avgränsats så att delar av Erikstorp tagits med?

Området har avgränsats utifrån utvecklingsplanen. Det är heller ingen definitiv gräns för t.ex. detaljplaner senare. I söder och väster finns givna gränser med riksvägen och skogen, i öster är Rävlandavägen och Nolån gränser. I norra delen är gränsen mer diffus, men vi tyckte det kändes naturligt att dra gränsen vid ån. Gränsen är väldigt grov.

Kommer det göras någon redovisning av de synpunkter som kommer in? Hur ser fortsättningen ut?

Vi kommer sammanställa yttrandena i en samrådsredogörelse där vi även bemöter och redovisar hur förslaget ändras och vad vi kommer göra därefter. Samrådsredogörelse eller meddelande om var det finns tillgängligt kommer att finnas på hemsidan när kommunstyrelsen har godkänt det. De som har synpunkter och inte lämnar dem anonymt får också dokumenten hem.

Anmärkning: Efter mötet har beslutats att kommunfullmäktige ska godkänna planprogrammet och samrådsredogörelsen istället för kommunstyrelsen eftersom planprogrammet strider mot gällande översiktsplan.

Ser en del problem i det fortsatta arbetet, synd att det inte är fler som engagerar. Hur har ni annonserat om mötet?

Vi har annonserat i Borås Tidning och på kommunens hemsida.

Kan man överklaga ett planprogram?

Nej, det är bara antagandebeslutet av en detaljplan som kan överklagas. Vi tar med alla synpunkter från programskedet genom hela detaljplaneprocessen och ser vilka som inte får sina synpunkter tillgodosedda. I detaljplaneskedet skickar vi ut handlingar till sakägare dvs. fastighetsägare inom och angränsande till planområdet. I slutändan är det länsstyrelsen och rättsinstanserna som bedömer vem som är sakägare och äger rätt att överklaga.

Anmärkning: Sedan 2018-01-01 är första instans för överklagande av detaljplaner mark- och miljödomstolen. Det är därför enbart rättsinstanserna och inte länsstyrelsen som bedömer vem som är sakägare och äger rätt att överklaga.

Har man titta på några andra områden inom kommunen för att bygga ut kommunen? Varför blev det just det här området och inte något annat?

Man har tidigare tittat på andra områden t.ex. Varpås, men när man sen tittar mot möjligheten att kunna få en station och bättre kollektivtrafik ser vi Kulla och Forsa som mer attraktiva områden. Vi tittar även på

När kommer beslut om huruvida det blir en station eller inte?

Hittills har vi fått ett negativt beslut om station. Vi fick ju inte vara med och förhandla om bostadsbyggande och medfinansiering mot tågstopp. Det är dock inte slutligt avgjort och vi arbetar med frågan hela tiden.

CJ: Beslutet att inte anlägga en station i Bollebygd kommer från utredningen om höghastighetståg så det kan man ju förstå att det inte går med en station här och på alla andra ställen. Men det har ju senare kommit fram och arbetats vidare med att det är regionaltrafik som det behövs mer av. Och möjligheter finns fortfarande för en regional station, men vi får ett första beslut i mars/april när riksdagen tar beslut om nationell transportplan. Det pågår ett stort lobbyarbete inte bara från kommunpolitiker utan även regionen vill utveckla trafiken och ser det som en nödvändighet. Som tredje största pendlingsstråk är det nödvändigt med utbyggnad. I Skåne och Stockholm tittar man på fyrspar i de stora pendlingsstråken. Här har vi ett. Utbyggnad är nödvändig.

Vilka möjligheter finns det för ett busstopp vid motet?

PR: Det är en fråga som vi arbetat på länge och hittills inte haft nog med muskler att få till.

CJ: Trafikverket har tittat på frågan och motet ser annorlunda ut än i Landvetter, Viared och Delsjön. Därför blev vi utan det i det läget. En lösning finns säkert, men kostnaden är högre. Sen kommer även problemet att mer busstrafik inte kan komma in till Göteborg.

FE: Sen är det ofta så att just 100 bussen på många turer är full. Det pågår även många andra utredningar samtidigt. T.ex. Väststågutredningen där man tittar på möjligheter att öppna tidigare stängda stationer. Kommunen ser positivt på möjligheten att få ett stopp i den östra delen av kommunen.

Ni försöker få byggnation i de andra orterna, men det är inte så populärt. Blir det inte mindre populärt om man lägger allt i västra Bollebygd som nu planeras?

Vi vill att hela kommunen ska leva. Marknaden styr mycket var projekt kommer till. Bollebo som den kommunala stiftelsen kan till viss del stå för byggandet. I Töllsjö finns uppsidor som plats i skola och VA. Inom dessa frågor finns problem

i den östra delen av kommunen. I Olsfors har vi tittat på en ÅVS med Trafikverket och med ökad trafiksäkerhet kan kanske vissa frågor bli lättare och dra intressenter. Vi tittar även på möjligheterna till ett nytt mot på riksvägen som naturligtvis skulle öka intresset.

Som jag ser det skulle det bli ännu mer intressant om kommunen byggde mer österut. Om det fanns lägenheter i östra delen av Bollebygd så skulle säkert de också bli köpta eller uthyrda.

100-bussen, titta på Kungälv där en ficka finns för bussen att stanna på. Det borde fungera här också. Sen tycker vi det borde vara väldigt positivt om tåget kunde stanna i Hultafors och Olsfors.

Leda spillvatten mot väster, ni bygger ju en hel del nu. Hur mycket nya hushåll kan tillkomma innan det blir för mycket?

Som du nämnde så finns det detaljplaner som håller på att byggas ut och det har vi räknat in. Utöver de redan antagna detaljplanerna så kan 110 hushåll per år planeras/byggas. Bergadalen, Tyftet, Prästgården och Malmgården är då redan borträknade från kapaciteten i verket. Vi har tittat på möjligheterna till ett nytt eller utökat reningsverk och det finns för- och nackdelar med alla lösningar. Vi har hittills bedömt pumpning till GryAB som bästa lösningen att gå vidare med.

Hur stort är området? Och kommunen äger nästan ingetingen. Har någon gjort ett överslag på kostnaden att lösa in marken?

Kommunen vare sig behöver eller kommer lösa in all mark. I de områden som planeras vara allmän platsmark, så som gator, gör vi naturligtvis det. Men kostnaderna för gatumarken blir ganska låga, det är byggrätterna och den byggbara marken som får prisökningarna.

Vad gör kommunen med annan mark mellan byggrätter? Den mark som blir "över"?

Det minsta som ska regleras i en detaljplan är kvartersmark och allmän plats och regleras det som allmän platsmark ska normalt skötas av kommunen. Kommunen brukar normalt inte tvångsinlösa.

Men det svarar inte riktigt på frågan om marken som blir över?

Om vi gör en detaljplan för ett område så löser vi in den mark som läggs som allmän platsmark, men vi går ju inte in och planerar om inte fastighetsägare vill det.

PR: Det mesta som byggs i Bollebygd är det en privat fastighetsägare som gör där kan kommunen ge en möjlighet att bygga.

F: Om en markägare inte vill så tvingar vi inte med någon. Planen kan bli att se ut som en schweizerost.

En av få gånger expropriation används är av Trafikverket, bland kommuner existerar det i stort sett inte. En blandning av kommunalt och enskilt ägande är det bästa.

Det är inte självklart att kommunen måste äga det som är grönt och vatten. Kommunen ser det dock som positivt att äga till viss del då vi kan ha ett övergripande arbete och ansvar för att bevara de värden som finns där.

Är kommunen på gång att köpa mark av Göteborgs stift?

Stiftet som är största markägare inom kommande detaljplan för Prästgårdsgärdet har en egen exploatör. Vi tittar på vissa markbyten för att få till ett effektivt utnyttjande av marken. Vi behöver lite mer mark av dem för skolan, medan det finns vissa områden som idag är kommunens som gör att de kan nyttja delar av området bättre.

Ska det vara två skolor så nära varandra? Visst finns det fördelar, men man måste bussa många dit. Om en skola läggs längre österut i Bollebygd så kanske man inte måste bussa lika många.

Tanken är att dela upp åldrarna mellan skolorna. Men det är klart att även med små skolor så måste en del bussas vilket leder till kostnader för kommunen. Verksamheten bedömer också att tillgången på lärare och samutnyttjande ser annorlunda ut med skolor på ett större avstånd från varandra.

Ulf Rapp (ordförande Bildnings- och omsorgsnämnden): Det är som Fredrik säger och närheten här är vad som föredras av personalen i verksamheten.

När ska skolbygget igång?

Skolan hade ju egentligen behövt stå färdig här och nu. Först måste vi ta oss vidare i detaljplaneprocessen och där är det egentligen först efter samrådet av detaljplanen, när vi har tagit fram en del utredningar och fått in synpunkter från allmänhet och myndigheter, som vi kan säga mer om när ett antagande kan förväntas.

Det kan ju ta jättelång tid innan det är klart.

Ja det kan det. Vi tittar idag på att en detaljplan kanske kan antas under början av 2019. Planen kan överklagas vilket kan fördröja ett laga kraft beslut som krävs för att kunna börja bygga skolan. Samtidigt ska ju skolan projekteras och senare byggas också, så tidigast 2021 är det nog möjligt med en färdig skola. Man kan ju också titta på olika sätt att bygga skolan; Partnering, att någon bygger åt oss, men vi har samtidigt Lagen om offentlig upphandling att förhålla oss till. Vi kan upphandla någon att bygga skolan och sedan hyra eller köpa. Vissa lösningar ger en kostnadsspridning som kan vara positiv. I budgeten finns avsatt en summa för skolan, men just nu vet jag inte summan.

Kan säga detta också om Ekokommun, vi ska bygga hållbart och då ska man helst inte bygga på jordbruksmark. Men samtidigt ska vi bygga i kollektivtrafiknära lägen. Här i Bollebygd pendlar många och cirka 70 % av dessa med bil. Att bygga hållbart har förutom miljömässig hänsyn även aspekterna att bygga socialt och ekonomiskt hållbart. Där ser vi blandad bebyggelse som positivt och engagerade byggare som inte bara snabbt säljer utan tar ett större ansvar för gestaltning och förvaltning av byggnaderna.

Fredrik tackar för deltagandet, frågorna och synpunkterna.