



Utvecklingsplan för Olsfors-Hultafors



Utvecklingsplan för Olsfors och Hultafors har arbetats fram under 2007-2008. Arbetet har letts av Samhällsbyggnadsavdelningen och en grupp tjänstemän från kommunens olika förvaltningar har utgjort referensgrupp.

Politiskt ansvarig är kommunstyrelsen där kommunstyrelsens arbetsutskott har fungerat som politisk styrgrupp. Beslut om antagande kommer att fattas av kommunfullmäktige.

Denna handling har utarbetats av planarkitekt Anna Winnberg vid Samhällsbyggnadsavdelningen och arkitekt Bo Harlén, GF konsult AB. Övriga som deltagit i arbetet är Michaela Kleman, Torbjörns Sundsten, Lisa Brunnström, Ulla Henskog, Stefan Sjödin, Anna Ligården, Pär Lundqvist, Camilla Falk och Ann-Marie Nilsson från Bollebygds kommun.

Delaktiga i arbetet har även Olsfors samhällsförening och Hultafors bygdegårdsförening och byalag varit, som representanter för invånarna i de båda orterna.

Bakgrund och syfte	5	Vägar	27
Vad är en utvecklingsplan?	5	Utvecklingsmöjligheter - Hultafors	28
1 VIKTIGA FÖRUTSÄTTNINGAR	6	Bostäder	28
Geografiskt läge	6	Fritid, rekreation och grönstruktur	30
Kort historik	6	Vägar	30
Olsfors och Hultafors idag	7	Ett attraktivt centrum	31
Olsfors	7	Kollektivtrafik	33
Hultafors	8	Teknisk försörjning	33
Geotekniska förhållanden	8	Infrastruktur	34
Verksamheter	10	Allmän och kommersiell service	34
Befolkning	10	Fritid och rekreation	35
Allmän service	11	Kulturmiljövärden	35
Kommersiell service	12	Tillgänglighet, trygghet och folkhälsa	35
Fritid och friluftsliv	12	4 MILJÖASPEKTER	36
Kommunikationer	13	Behovsbedömning	36
Teknisk försörjning	13	5 KONSEKVENSER	37
Gator och vägar	14	Avstämning mot ÖP	37
Naturvärden	15	Miljömässiga konsekvenser	37
Kulturmiljövärden	17	Natur och rekreation	37
Gällande planer	19	Kultur	39
Riksintressen och förordnanden	19	Naturresurser	39
Politiska beslut	19	Mark- och vattenfrågor	40
Orternas starka och svaga sidor	20	Trafik	41
2 MÅL	21	Hälsa och säkerhet	41
Vad vill kommunen?	21	Landskapsbild	41
Vad vill Olsfors- Hultaforsborna?	21	Sociala konsekvenser	41
Vad vill olika intressenter/exploatörer?	21	Ekonomiska konsekvenser	41
3 UTVECKLINGSMÖJLIGHETER	22	Fortsatt arbete – åtgärder	42
Gestaltungsprinciper	22	Tidsprioritering av fysiska åtgärder	42
Utvecklingsmöjligheter - Olsfors	24		
Bostäder	24		
Fritid, rekreation och grönstruktur	26		

Bakgrund och syfte

Inflyttningen till Bollebygds tätort och de västra kommundelarna har ökat kraftigt de senaste åren medan invånarantalet i Olsfors och Hultafors i stort sett har varit konstant. Orterna har haft en svagare utveckling bland annat beroende på det geografiska läget och kopplingen till övrig infrastruktur. De senaste två åren visar dock befolkningsstatistiken att invånarantalet har ökat, framförallt i Olsfors. I kommunens översiktsplan ÖP 2002, anges behovet av en fördjupad översiktsplan för Olsfors och Hultafors. Kommunstyrelsen beslutade 2007-02-15 att ersätta arbetet med en fördjupad översiktsplan för Olsfors och Hultafors med en utvecklingsplan.

Kommunens syfte med denna utvecklingsplan är att stimulera utvecklingen i Olsfors och Hultafors, genom att föreslå nya områden för bostäder och verksamheter. Planen skall även ange hur andra olika intressen gällande natur, friluftsliv och kulturmiljö skall tillgodoses. Detta skall fungera som stöd vid framtida detaljplanering och bygglovgivning.

Vad är en utvecklingsplan?

Att genomföra en fördjupning av översiktsplanen är ett tidskrävande arbete som normalt tar minst tre år. Innehållet styrs till stora delar av Plan och bygglagen (PBL) och det finns krav på vad en fördjupning av översiktsplanen skall innehålla och hur planprocessen ska hanteras.

Istället för att ta fram fördjupade översiktsplaner har flera kommuner, däribland Tjörns kommun och Lilla Edets kommun, valt att ta fram sk tätortsstudier/områdesplaner/utvecklingsplaner som behandlar de viktigaste frågorna. Metoden effektiviserar planarbetet betydligt. Det är ett enklare sätt att utföra en studie över de båda tätorterna Olsfors och Hultafors och det ges bättre möjligheter att behandla de frågor som är viktigast för orterna.

En utvecklingsplan motsvarar enligt PBL (Plan- och bygglagen) ett program för detaljplanearbete. Den kan ha ett friare innehåll och är inte styrd av PBL vad gäller process i samma omfattning som en fördjupning av översiktsplanen. Den kan till och med ge ett bättre underlag för efterföljande detaljplanearbete. Den största vinsten är att tidsåtgången bedöms bli halverad jämfört med om en fördjupning av översiktsplanen skulle ha gjorts. Det är dock viktigt med en väl tilltagen och förankrande samrådsprocess innan utvecklingsplanen kan antas.

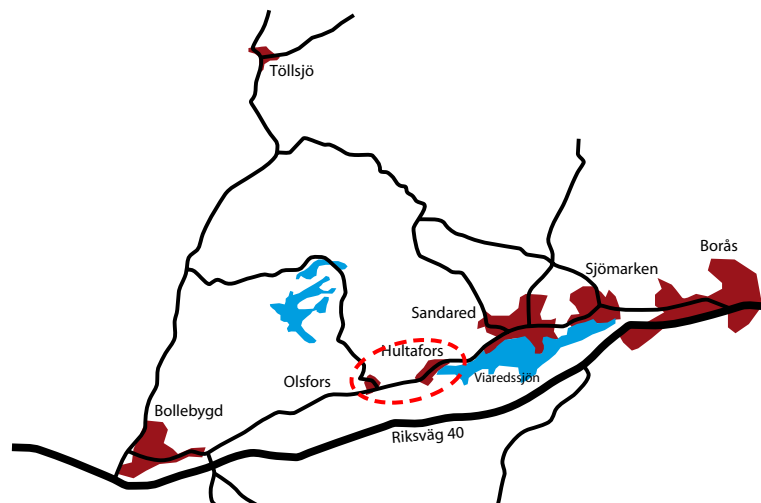
1 VIKTIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Geografiskt läge

Olsfors och Hultafors är belägna i den östra delen av Bollebygds kommun mot gränsen till Borås. Avståndet till Göteborg är knappt fem mil, till Bollebygd är det åtta kilometer och till Borås femton kilometer.

Orterna ligger i Söråns dalgång där ån rinner från Viaredssjön i riktning mot väster. Landskapet är kraftigt kuperat och bebyggelsen är belägen på de branta bergssluttningarna. I dalgången går både järnvägen mellan Göteborg och Borås och länsväg 1757 (gamla riksväg 40) mellan Bollebygd och Borås. Motorvägen mellan Göteborg och Borås går drygt en kilometer söder om orterna. Närmsta påfart i väster finns vid Grönkullenmotet cirka åtta kilometer väster om Olsfors och i öster cirka 1 mil vid Viaredsmotet.

Tillsammans i de båda orterna bor det drygt 900 personer, i Olsfors cirka 650 personer och i Hultafors cirka 280 personer. Service kan utnyttjas i Bollebygd och i Sandared i Borås kommun knappt tre kilometer öster om Hultafors.



Kort historik

Före industrialiseringen i slutet av 1800-talet fanns endast ett antal gårdar och några byar i området där Olsfors och Hultafors idag ligger. Olsfors utgjordes av gårdarna Örelid norr om Sörån och Lövaslätt i söder. Vid Hultafors fanns byarna Fjälla på den norra sidan Sörån och Övre Hultet och Vikhult söder om Sörån.

Landsvägens sträckning kom till 1836 då den ersatte den tidigare vägen mellan Borås och Göteborg som låg cirka en kilometer söderut. I samband med industrialiseringen av Sverige i slutet av 1800-talet och efter att väg och järnväg dragits fram började orterna expandera. Ur Sörån utnyttjades det forsande vattnet till vattenkraft och det byggdes upp verksamheter i anslutning till ån. Detta var en av anledningarna till att Tumstocksfabriken etablerades i Hultafors.

Hultafors började växa fram i samband med att järnvägen mellan Göteborg och Borås anlades och en hållplats anordnades vid Viaredssjöns västliga vik. Vid denna tid fanns ingen bebyggelse i Hultafors med undantag för banvaktarstugan som byggdes 1894.

Hultafors hälsocenter byggdes 1906. Läget på höjderna bjöd på milsvid utsikt över Viaredssjön. Hultafors stationshus byggdes med anledning av Hälsocentrets tillkomst och var färdigt 1909. De första 20 åren förekom flera ägarbyten och inriktningen på verksamheten växlade. 1926 köptes anläggningen av Adventistsamfundet som drev verksamheten under lång tid som kuranstalt och enskilt sjukhem. Hela anläggningen omfattar ett femtontal byggnader. Större delen av byggnaderna byggdes under 1930 och 40-talen. Den ursprungliga huvudbyggnaden har byggts om och till vid flera tillfällen, bl a 1942-43 och 1970 med tidstypiskt utformade byggnader. Förutom lokaler för behandling finns bl a samlingslokaler, personalbostäder och en kyrka.



Utsikt från höjderna vid gården Hultet över sprickdalen vid Hultafors. Österut mot Viaredssjön.

Under 1930-talet präglades Hultafors av en stark expansion, både Tumstocksfabriken och hälsocentret utökade sina verksamheter och byggdes till. I samband med detta ökade även bostadsbebyggelsen i orten.

Olsfors var länge den mindre av de båda orterna, men här fanns både skola och kyrka. Kyrkan byggdes 1916. Under efterkrigstiden började dock Olsfors att växa. Från 60-talet och framåt byggdes flera villaområden i den norra delen av Olsfors, områden som idag utgör ungefär en tredjedel av hela orten.

Olsfors och Hultafors idag

Olsfors och Hultafors ligger i ett utpräglat skogslandskap med stort inslag av sjöar och mossar. Skogsmarkerna på höjderna domineras av urberg med inslag av mossar och kärr.

Landskapet är kraftigt kuperat och orterna är belägna i Söråns dalgång, en sprickdal som sträcker sig västerut från Viaredssjöns västra strand. Bebyggelsen i Olsfors och Hultafors ligger till största del på sluttningarna mot Söråns dalgång. Utspridda gårdar och bybildningar ligger i höjdlägen kringgårdade av uppodlade åker- och betesmarker. Sprickdalens branta sluttningar skapar tydligt avgränsade rum i landskapet. I framförallt Olsfors och vid Tumstocksfabriken bildar sluttningarna mycket markanta väggar mot omgivningen. Trakterna kring Hultafors präglas av en storslagenhet skapat av mötet mellan Viaredssjön och de branta skogsklädda sluttningarna som tillsammans skapar fantastiska vyer åt öster.

Olsfors

I Olsfors är sluttningarna ner mot Söråns dalgång något flackare än i Hultafors. Boråsvägen och framförallt järnvägen fungerar som barriärer i samhället. Under järnvägen finns endast en förbindelse, en smal vägport där både biltrafik och gång- och cykeltrafik samsas.

Söder om järnvägen ligger merparten av Olsfors bebyggelse med skola och förskola, bostadsbebyggelse och längst i väster Eriksdalsparken. Bebyggelsen som ligger på sluttningen ned mot Sörån utgörs av både hyreshus, radhus och villor i olika storlek, bland annat tidstypiska småhus från 50-talet. Örelundsskolan ligger centralt på en höjd strax söder om järnvägen och utgör ett tydligt landmärke i centrala Olsfors.

Mellan Boråsvägen och Sörån ligger en rad industrier, vars byggnader skapar ett slags storskalighet i kontrast till bostadsbebyggelsen på norra sidan om Boråsvägen. Flera av byggnaderna vänder tillstängda

fasader utan fönster mot Boråsvägen. Mitt emot Gesebolsvägen ligger några byggnader där det tidigare funnits affärer, i dag finns bland annat blomsteraffär och smörgåsbutik.

En bit söder om Sörån i skogen ligger ett mindre bostadsområde vid vägen åt sydväst mot Råddeby. Bebyggelsen utgörs av en samling radhus och några friliggande villor. Bebyggelsen ligger mycket nära Olsfors men är visuellt avskild från orten. Nära Sörån ligger Omegastugan, orienteringsklubbens klubbstuga, med tillhörande elljusspår.

Norr om järnvägen ligger huvuddelen av Olsfors nyare bostadsbebyggelse. Här dominerar villor, lite äldre vid kyrkan och villor från 60-talet fram till 80-talet längre norrut. Mellan bostadsområdena finns naturmarker, främst tallskog som ramar in bebyggelsen. I ett av dessa grönområden finns också Olsfors lekplats som renoverades under 2006, med nya lekredskap, sittplatser och belysning.

Hultafors

Sprickdalen är i Hultafors mycket smal och djup, på den norra sidan reser sig berget nästan hundra meter över dalbotten. På dessa höjder är utsikten över Viaredssjön storslagen. Här ligger Hultafors hälsocenter med sina femtontalet byggnader. Bebyggelsen är komplex, en egen kyrka, en äldre huvudbyggnad från 1920-talet, samlingslokaler och arbetarbostäder. Många av husen har bevarat sin ursprungliga karaktär och tidstypiska utformning. Hälsocentrets huvudbyggnad och de tidigare arbetarbostäderna är synliga från långt håll.

I den östra delen av samhället finns Hultafors AB, tumstocksfabriken, med omkringliggande bostadsbebyggelse som varit kopplad till fabriken. I närheten av industribyggnaderna finns ett par före detta disponentvillor och några arbetar- och förmansbostäder. Övrig

bebyggelse i Hultafors karakteriseras av friliggande villor och några mindre flerfamiljshus, liknande större villor. Bebyggelsen ligger placerad på de branta sluttningarna norr och söder om Söråns dalgång där vägen och järnvägen går.

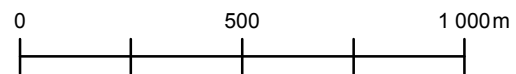
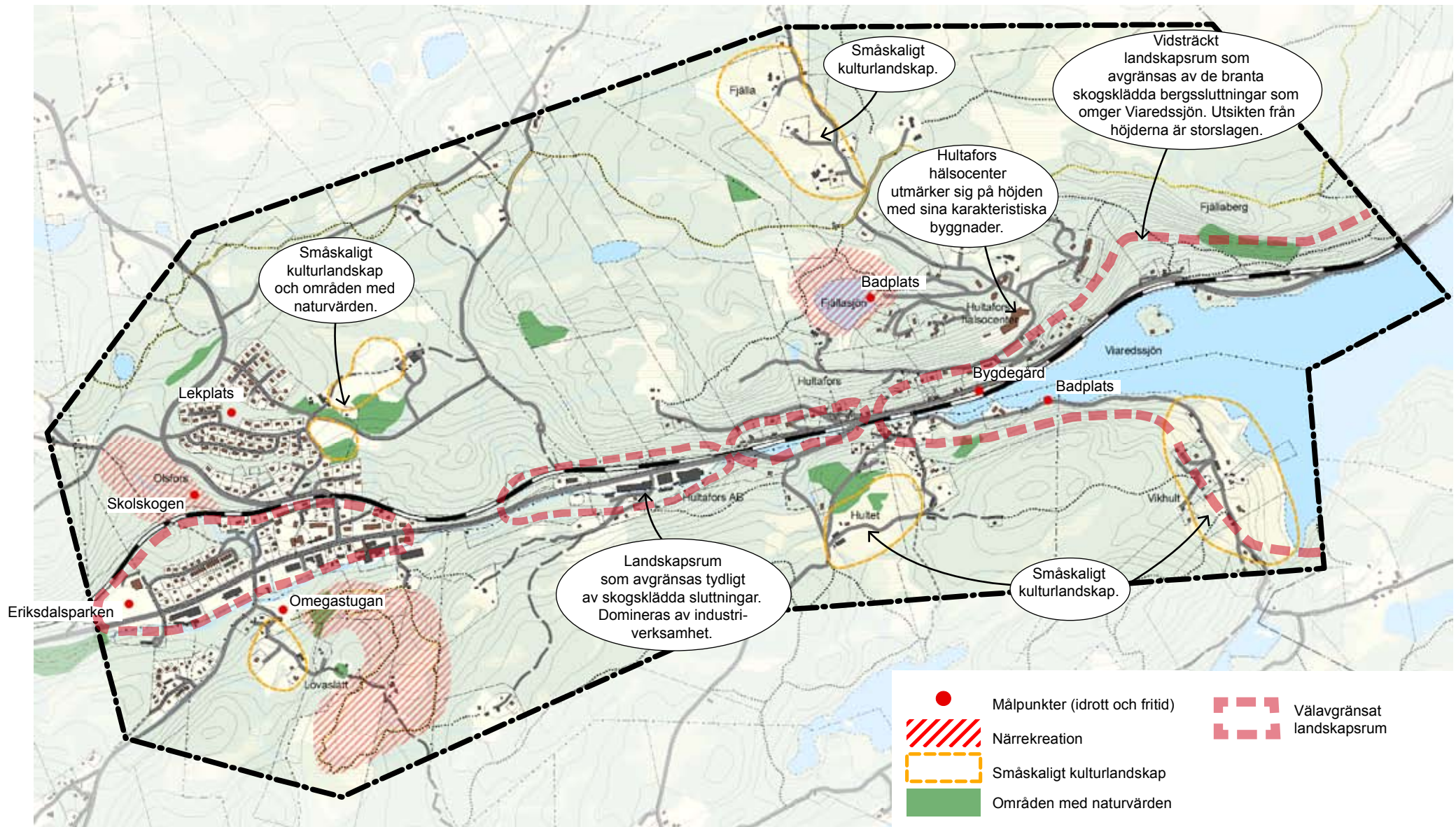
Geotekniska förhållanden

Jordarter i området utgörs i huvudsak av ett tunt lager morän på berg. Dalgångens sluttningar mot Sörån täcks av sandig morän och invid Sörån finns i allmänhet isälvsediment. I övrigt täcks landskapet av ett tunt eller osammanhängande jordlager, i huvudsak på berg. Mer omfattande beskrivning av markförhållanden ges för de områden som föreslås för byggnation.



Huvudbyggnaden på Hultafors hälsocenter, även kallat sanatoriet med milsvädd utsikt söderut.

Landskap och rekreation



Verksamheter

Det finns ett rikt näringsliv i Olsfors och Hultafors trots att orterna är relativt små. I orterna med omgivning finns strax under 300 arbetstillfällen inom näringslivet. Verksamheter, främst inom tillverkning, transport, bygg och handel. Skolan och förskolan är andra arbetsplatser i orten. Till de stora företagen hör Tumstocksfabriken, Hultafors Tools, mellan Olsfors och Hultafors och Hammar Maskin AB som ligger några kilometer väster om Olsfors. Tillsammans har företagen drygt 200 anställda. Hälsocentret i Hultafors är en annan verksamhet som funnits länge i trakten om än med olika ägare. Bland de mindre företagen finns bland annat snickeri, elfirma, åkeri, försäljning av sportartiklar m fl. De flesta företagen är lokaliserade längs med Boråsvägen i Olsfors men flera enmansföretag finns utspridda i orterna.



Hultafors snickerifabrik som ligger i Olsfors.



Hultafors Tools mellan Olsfors och Hultafors, i folkemun kallad "Tumstocksfabriken".

Befolkning

Folkmängden i orterna uppgår till 650 i Olsfors och knappt 300 i Hultafors. Till största del utgörs befolkningen av barnfamiljer och äldre personer. Invånare i åldern 20-30 år är kraftigt underrepresenterade i orterna vilket kan förklaras av att den dominerande boendeformen är småhus. Både Olsfors och Hultafors är till stor del utpräglade pendlarorter där de flesta arbetspendlar till Borås eller Göteborg. Invånarantalet i Hultafors har gått upp och ned de senaste åren och till och med minskat något. I Olsfors har invånarantalet varit ganska konstant fram till 2004 då det började öka.

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Hultafors	296	307	288	284	289	283	277
Olsfors	615	619	611	610	610	627	650

Detta är invånarantalet för tätorterna Hultafors och Olsfors enligt SCB den 31/12 varje år.

En enkätundersökning utfördes under 2003 av Byalaget i Hultafors som finansierades av ett EU projekt (Leader+ Sjuhärad). Majoriteten av dem som svarade säger att de trivs bra och att de känner för trakten. Sådant som ansågs betydelsefullt för framtiden i Hultafors var goda kommunikationer, äldreboende, ungdomsgård och kommunal service. I övrigt ansågs Hultafors hälsocenter viktigt för trakten liksom tumstocksfabriken, bygdegården. Vidare påtalades inflyttning, nybyggnation och bevarande av naturen som viktiga.

Viktigt för val av boplats var ett bra boende, närhet till naturen och bra kommunikationer. Något som upplevdes som ett problem i Hultafors då undersökningen utfördes var dålig trafiksäkerhet, att bilarna kör för fort, tung trafik och buller. Majoriteten av de som bor i Hultafors hade valt att bo där på grund av närheten till naturen och den vackra utsikten. Hur bussen som kommunikationsmedel fungerar rådde det delade

meningar om, drygt hälften av de som svarade ansåg att den fungerade bra medan resten tyckte att den fungerade dåligt.

Olsfors attraktivitet som boendeort har ökat de senaste åren. Vid lokalisering av ny bebyggelse är närheten till kollektivtrafik och skola viktiga faktorer. Närhet till vacker natur och möjligheter till en aktiv fritid är också betydelsefullt.

Det finns ett behov av bostäder till ungdomar, äldre och andra personer som vill ha ett enklare boende i lägenheter. Dessa bör lämpligen lokaliseras centralt i orterna, nära kollektivtrafik och eventuell service.



Örelundsskolan i Olsfors.

Allmän service

Den kommunala servicen i Olsfors och Hultafors utgörs av en F-6 skola, Örelundsskolan, och en förskola, Sörån, som båda ligger centralt i Olsfors. Förskolan har pedagogisk verksamhet för barn i åldrarna 1-5 år. Fritidshemsverksamhet finns för grundskolebarnen. Förskolan och skolan tar främst emot barn och elever från de östra delarna av Bollebygds kommun; Gesebol, Hultafors och Olsfors. Ett mindre bibliotek som även fungerar som skolbibliotek finns i nya lokaler vid Söråns förskola.

I nuläget bor ca 70 barn i åldrarna 1-5 år i Olsfors varav 50 barn går i förskolan. Prognoser visar på att barn i åldrarna 1-5 år ökar med ca 20 fram till 2012. Detta innebär att förskolan i Olsfors behöver utökas med en avdelning. Utökningen bedöms kunna ske inom befintliga förskolelokaler.

Under läsåret 06/07 har ca 110 elever gått vid Örelundsskolan. De senaste åren har antalet elever på Örelundsskolan minskat och skolan har i nuläget ytmässigt ett visst överskott på lokaler. Grundskolan beräknas klara upp till 150 elever inom befintlig lokalyta. Prognoser visar på att antalet elever i åldrarna 6-12 år fortsätter att minska fram till 2009 därefter ökar antalet elever igen. För 2012 prognostiseras ca 120 elever i åldrarna 6-12 år, vilket skulle innebära en ökning jämfört med idag.

Majoriteten av eleverna i Olsfors väljer att gå årskurs 7-9 i Bollebygd. Några elever väljer Sandaredsskolan i Borås kommun. Eftersom Bollebygds kommun inte har någon egen gymnasieskola blir gymnasier i Borås och Härryda aktuella för elever i Olsfors och Hultafors.

Andelen äldre av befolkningen i Olsfors och Hultafors liknar i stort den i hela Bollebygds kommun, möjligtvis med en lägre andel 80 år och äldre. Knappt 20 personer bedöms vara i behov av service via hemtjänst eller plats på särskilt boende.

Kommersiell service

Det kommersiella utbudet i Olsfors och Hultafors är begränsat. Matvaruaffär har funnits till och från i Olsfors. Boende i orterna utnyttjar i stor utsträckning service i Bollebygd eller Sandared. I Sandared bor runt 2000 personer och det finns ett varierat utbud av affärer och service bla simhall, apotek, matvaruaffär mm. En ökad befolkning kan skapa ett underlag för service i Olsfors.

Fritid och friluftsliv

Det finns ett mycket aktivt föreningsliv i Olsfors och Hultafors. I Olsfors finns flera idrottsföreningar. IK Omega, orienteringsklubben, har även aktiviteter inom gymnastik, löpning, innebandy och styrketräning. Orienteringsklubben har sin klubbstuga intill Sörån i Olsfors med ett 2,5 kilometer långt elljusspår och en boulebana. IF Olsfors är en fotbollsklubb med hemmaarena i Eriksdalsparken i Olsfors. Inom sin verksamhet har man fotbollsskola och ungdomsfotboll samt ett A-lag.

Missionskyrkan i Olsfors har flera aktiviteter i veckan för både ungdomar och barn i form av tonårskvällar och söndagsskola. Scoutföreningen SMU i Olsfors har träffar ungefär en gång i veckan med aktiviteter för barn och ungdomar. Övriga föreningar är Örelunds föräldraförening och Hultafors bygdegårdsförening och byalag. Föreningen äger och sköter bl a det gamla stationshuset i Hultafors.

Det varierade och vackra skogslandskapet ger goda förutsättningar till rekreation i form av vandringsturer och naturupplevelser. Knalleleden, vandringsleden som förbinder Göteborg med Sjuhäradsregionen, går strax norr om Olsfors och Hultafors. Vid Hultafors hälsocenter bjuder den på storslagen utsikt från höjderna över Viaredssjön.



Skolskogen i Olsfors med broar över ån.

Nära Örelundsskolan i Olsfors finns ”Skolskogen”, ett skogsområde som har ställts i ordning och används aktivt i undervisningen i skola och förskola. I området finns vindskydd och små broar som leder över en å. Allmänna badplatser finns vid Vannasjön och Viaredssjön. Vid Fjällasjön finns en privat badplats som sköts av Hultafors hälsocenter. Denna används även av boende i trakten.

Kommunikationer

Kollektivtrafiken utgörs av bussturer ungefär en gång i timmen mellan Bollebygd och Borås med lite tätare turer på morgonen. Bussen tar ungefär en halvtimme till Borås och en kvart till Bollebygd. För att resa vidare till Göteborg måste man byta buss i Bollebygd och restiden blir då sammanlagt ungefär en timme. Hållplatser finns med ungefär 500 meters mellanrum på sträckan i och mellan Olsfors och Hultafors längs väg 1757.

Teknisk försörjning

Huvuddelen av bebyggelsen i Olsfors och Hultafors har kommunal va-försörjning. Avloppsreningsverket, som byggdes om 2006, ligger i sydvästra Olsfors, strax söder om Sörån. Antalet boende som är anslutna till avloppsreningsverket och som har kommunalt vatten och avlopp var knappt 900 stycken, år 2004. Eftersom flertalet boende arbetar utanför tätorterna, och då inte nyttjar va-försörjningen, blir belastningen på avloppsreningsverket mindre, sannolikt ca 500 personekvivalenter (pe). Avloppsreningsverket är dimensionerat för 700 pe.

Spillvattennätet i såväl Olsfors som Hultafors är sedan länge i dåligt skick. Stort inläckage av regn- och markvatten samt tillförsel av dagvatten till nätet orsakar bräddningar från avloppsreningsverket till Sörån som då onödigt förorenas. Bräddning sker regelbundet och utgör 56% av inkommande flöde. Likaså förorenas mark och grundvatten vid utläckage. Vid mycket höga flöden förekommer det att allt avloppsslam i reningsverket spolats ut och åvattnet förorenas kraftigt. Det tar sedan lång tid att få igång reningsprocessen igen.

Behovet av att restaurera ledningsnäten har uppmärksammats men omfattningen av åtgärder och kostnader gör att restaurering blir ett mångårigt projekt sannolikt 10-15 år.

Ett restaureringsprojekt har påbörjats under 2007 som ska mynna ut i beslut om åtgärder som förbättrar spillvattenledningen på sträckan Olsfors- Hultafors. Vilken verkan dessa åtgärder kan ge avseende inläckage av ovidkommande vatten går ej att förutse i dagsläget.

Dricksvattenförsörjningen sker i dag med leverans av vatten från Borås kommun via sjöledning i Viaredssjön. Vattnet håller en god mikrobiologisk och kemisk kvalitet men uppfattas av flera ha en oangenäm lukt och smak. Orsaken till detta håller nu på att utredas. Likaså skall spolning av ledningar göras.

Planering och provpumpning för ny vattentäkt har gjorts på industrifastigheten Örlid 1:169 som ligger invid bilverkstaden på Örlid 1:71. Inledande analyser av vattnet har gjorts, vilka visar att vattnet inte är av bättre kvalitet än det som nu tas från Borås. Vidare finns risk att markföroreningar från verksamheterna i närheten förorenar grundvattnet. Likaså finns risk att de läckande avloppsledningarna i samhället högre upp i terrängen förorenar grundvattnet på platsen.

Gator och vägar

Både Olsfors och Hultafors trafikmatas via väg 1757 mellan Bollebygd och Borås. Detta är huvudvägen genom orterna som också fungerar som en regional förbindelse för vägtrafik och avlastningsväg för riksväg 40. Det sker transporter av farligt gods längs vägen. I centrala Olsfors är vägen ombyggd sedan några år tillbaka med syfte att skapa en mer trafiksäker miljö, framförallt vid skolan. Vägen smalnades av och det byggdes trottoar och busshållplatser. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Det finns dock fortfarande problem med höga hastigheter genom samhället.

Anslutande väg från norr i Olsfors, väg 1759, Gesebolsvägen, har delvis låg standard genom samhället. Gesebolsvägen passerar under järnvägen i en smal vägport där både bil-, gång- och cykeltrafik samsas. Den har en maxhöjd på 4,1 meter vilket är begränsande för bland annat lastbilstrafiken i området. Avsaknaden av gång- och cykelbana i vägporten är en stor brist eftersom många barn använder vägen som skolväg. Även korsningen Gesebolsvägen/Örelidsvägen kan medföra trafiksäkerhetsproblem eftersom Örelidsvägen ansluter till Gesebolsvägen i en kurva.

Även i Hultafors finns problem med höga hastigheter genom samhället. De branta sluttningarna skapar här en svår trafiksituation där flera av vägarna som matar bostäder har en låg standard genom bl a en kraftig väglutning och låg standard på anslutning till väg 1757. Detta är begränsande för eventuell ny bebyggelse.

Gång- och cykelvägar finns i Olsfors och delvis på sträckan mellan Olsfors och Hultafors. Det finns stort behov att förbättra gång- och cykelvägnätet både inom orterna och mellan dem.



Vägporten under järnvägen i Olsfors.



Boråsvägen, väg 1757, byggdes om för några år sedan.

Naturvärden

Olsfors och Hultafors ligger i Söråns dalgång som sträcker sig i östvästlig riktning. Dalsidorna är mycket branta och till huvuddel be vuxna med granskog. Lövskog förekommer i mer låglänta områden, bl a längs Sörån, liksom i anslutning till vissa gårdar. De vanligaste lövträden är björk, asp, klippal och ek. Lövträd av olika slag är också vanliga i trädgårdarna i samhällena. Merparten av granskogen består av likåldriga brukade bestånd med förhållandevis låga naturvärden. I otillgängliga branter och längs bäckar och åar kan dock högre naturvärden finnas.

Inventering och bedömning av värdefulla naturområden är gjord inom planområdet vilket ska bli en del av naturvårdsprogram för Bollebygds kommun. Inventeringen har visat att ett flertal områden med höga naturvärden finns inom området.

Naturvärdena i området är framförallt knutna till lövskogsmiljöerna, de äldre kulturlandskapen och Sörån. Även Viaredssjön, Fjällasjön och andra mindre sjöar och vattendrag har vissa naturvärden. Några områden av riksintressen för naturvården finns dock inte i området, inte heller några naturreservat.

Vid gården Örelid i norra Olsfors finns gammal hagmark med äldre lövträd, främst ask och lönn. På träden finns en skyddsvärd flora av lavar och mossor. Detsamma gäller för den ekskog som vidtar strax öster om gården. En del av skogen är bedömd av Skogsstyrelsen som en nyckelbiotop, dvs den har ett särskilt högt naturvärde.

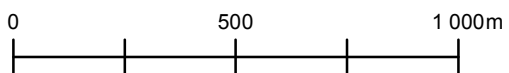
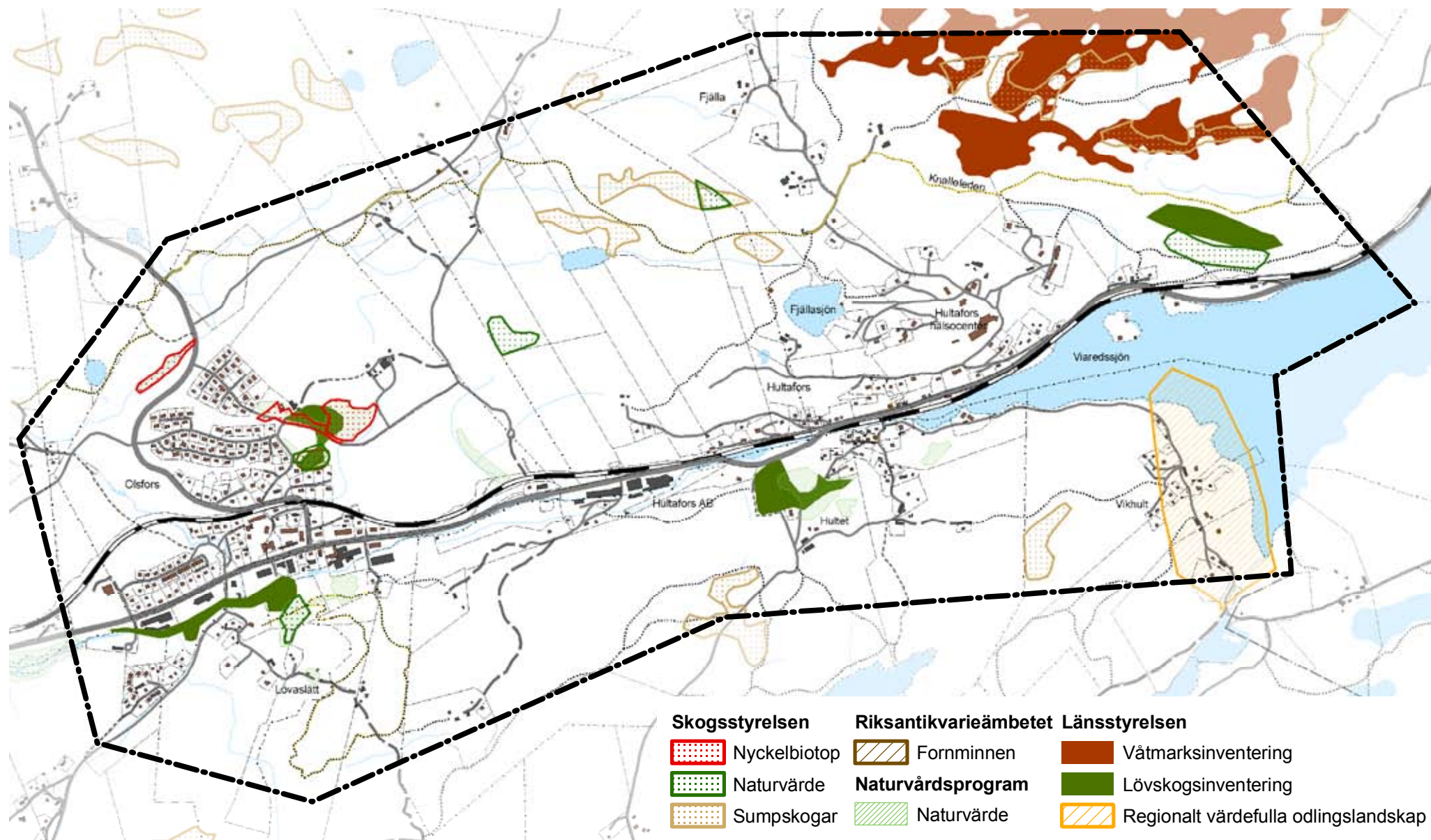
Kulturlandskapet vid Vikhult, Hultet och Fjälla bidrar till mångformigheten i landskapet genom sin öppenhet och sina inslag av stenmurar, gamla körvägar mm. Vid Vikhult finns också inslag av äldre gårdsmiljöer och är bedömt som ”område med vacker landskapsbild” (Natur i Älvsborgs län, Länsstyrelsen i Älvsborgs län, 1976). Odlingslandskapet kring byn Vikhult har bedömts som odlingslandskap med högt

bevarandevärde respektive mycket högt natur- och kulturvärde (Värdefulla odlingslandskap i Älvsborgs län, samt Ängar och hagar i Älvsborgs län, Länsstyrelsen i Älvsborgs län, 1994).

Håmossen som ligger nordväst om Hultafors är en mycket välutvecklad, sluttande mosse som i Länsstyrelsens våtmarksinventering (Våtmarker i Älvsborgs län, Länsstyrelsen i Älvsborgs län, 1993) ges den högsta klassificeringen, objekt med särskilt höga naturvärden. Mossen omges helt av tät sumpskog. Området är beläget på en höjdplatå och betingas sannolikt av den höga nederbörden. Den är ett mycket fint exempel på en sällsynt mossetyp som motiverar det höga skyddsvärdet.



Delar av lövängsresten vid ödegården i Olsfors som bör bevaras.



Kulturmiljövärden

I den nordöstra delen av Olsfors finns jordbruksmarker som har varit brukade under lång tid. Dessa ligger vid Örelid gård vilken senare delades upp i två delar varav den ena, Örlid 1:3 är bebodd än idag. Den andra delen låg närmare Olsfors samhälle och är numera svårt förfallen och obebodd sedan länge. Den är omgiven av ett flertal ekar, bland annat ett vackert vårdträd. De jordbruksmarker som omger gårdarna har stått obrukade en längre tid och stora delar av det som utgjorde ängs- och åkermark har bebyggts i modern tid. En bit nordöst om kyrkan i Olsfors finns en äldre åkerlycka med gamla träd och ett femtontal mindre odlingsrösen (fornlämningsnummer Bollebygd 118) vilka är rester efter ett månghundraårigt jordbruk. I detta område syns till exempel terrasskanter vilka är typiska lämningar efter jordbruk med årder och plog.

Olsfors kyrka, fram till 1970 även kallad Hultafors kapell, stod klar 1916. Den skulle möta behovet i det framväxande lilla samhället Olsfors och även Hultafors ingick i upptagningsområdet. Kyrkan är skyddad enligt kulturminneslagen, kap 4.

En stor del av Hultafors klassas enligt Bollebygds kulturminnesinventering som värdefull bebyggelsemiljö (Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 41, Bollebygds kommun, 1997). Detta motiveras främst av den väl sammanhållna bebyggelsestrukturen och tydligt avläsbara samhällsutvecklingen. I kulturminnesinventeringen anges att; ”Orten utgör ett bra exempel på en mindre tätorts utveckling under 1900-talet som på ett lokalt plan avspeglar delar av samhällsutvecklingen i stort. Den bevarade stationen och järnvägen samt kontinuiteten av verksamheten vid hälsocentret och tumstocksfabriken är i sammanhanget av stor betydelse. Området tillmäts också betydelsefulla miljövärden genom den karakteristiska topografin.”



Olsfors kyrka, byggd 1916.

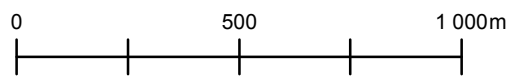
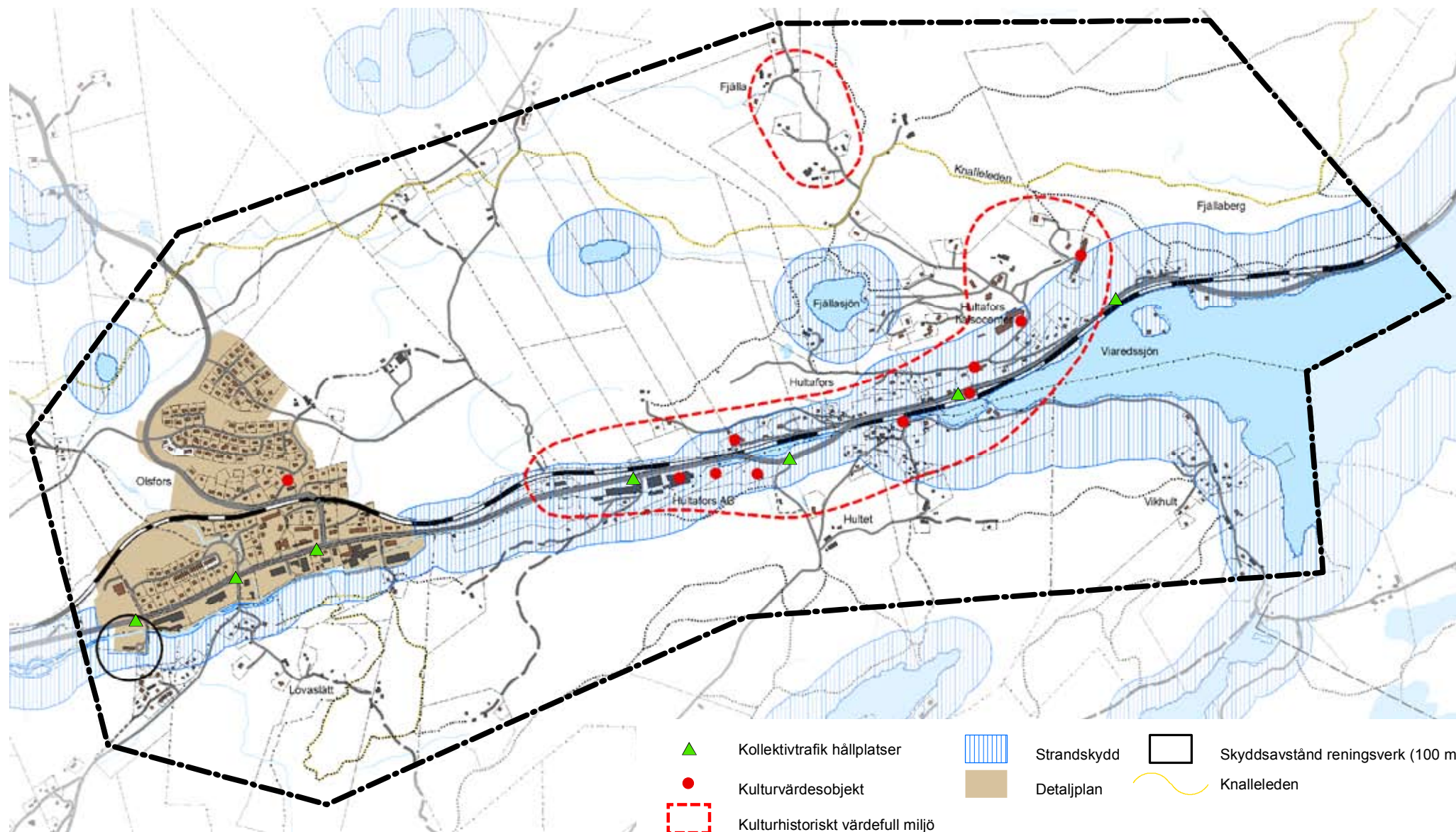









Stationshuset i Hultafors, från 1909.

Det finns även flera enskilda byggnader med ett särskilt högt kulturhistoriskt värde. Bland dessa finns stationshuset i Hultafors och Hultafors hälsocenter med omgivande bebyggelsemiljö. Anläggningens komplexa sammansättning av ett stort antal byggnader med olika funktioner och utformning bildar tillsammans en helhet med viktiga miljövärden.

På höjderna norr om Hultafors hälsocenter ligger byn Fjälla. Här finns fem gårdar omgivna av öppen odlingsmark. Fyra av gårdarna ligger väl samlade kring en liten grusväg som leder genom byn. Karakteristiskt för gårdarna är deras bevarade snickarstugor. Bebyggelsestrukturens helhet med gårdslägen och odlingslandskap anges också som intressant.

Gamla landsvägen i Olsfors/Hultafors har ett kulturhistoriskt värde. Detta bör tas i beaktande vid framtida planering.



- | | | | | | |
|---|----------------------------------|---|-------------|---|-----------------------------------|
|  | Kollektivtrafik hållplatser |  | Strandskydd |  | Skyddsavstånd reningsverk (100 m) |
|  | Kulturvärdesobjekt |  | Detaljplan |  | Knalleleden |
|  | Kulturhistoriskt värdefull miljö | | | | |

Gällande planer

Den gällande översiktsplanen för Bollebygds kommun, ÖP 2002 anger att en fördjupning av översiktsplanen ska göras för Olsfors och Hultafors. Genom beslut av Kommunstyrelsen 2007-02-15 genomförs nu istället denna utvecklingsplan.

Större delen av Olsfors omfattas av detaljplanelagt område med undantag för den del som ligger söder om Sörån. Hultafors samt delar av Olsfors omfattas av begreppet samlad bebyggelse.

Riksintressen och förordnanden

Järnvägen utgör ett riksintresse i området och även vissa av Telias ledningar omfattas av riksintresse.

Runt Viaredssjön gäller 200 meters strandskydd och längs Sörån och övriga sjöar gäller 100 meters strandskydd. Syftet med strandskyddet är att säkerställa allmänhetens tillträde samt att värna den biologiska mångfalden i berörda områden. Inom strandskyddat område gäller förbud mot ny bebyggelse, anläggningar och markarbeten. Dispens eller upphävande av strandskyddet kan ges av Länsstyrelsen om det finns särskilda skäl.

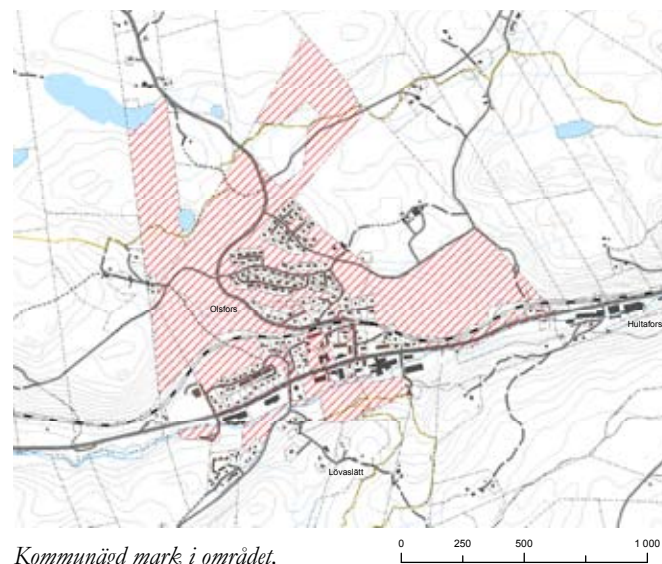
Enligt Väglagen §47 gäller generell byggnadsfritt skyddsavstånd på 30 m längs länsväg 1757 genom orterna. Detta gäller dock inte inom detaljplanelagt område.

Politiska beslut

En motion inlämnades 2003-11-19 om att kommunen i samarbete med Vägverket bör planera för gång- och cykelbanor genom Hultafors och att åtgärder vidtas för en lugnare trafikrytm. Denna resulterade i att en ny återvinningsstation färdigställdes under hösten 2007.

En motion gällande gång- och cykelväg från Olsfors-Hultafors till Bollebygd har inlämnats (2006-10-27). Hänvisning gjordes då till det planuppdrag som fanns att ta fram en fördjupad översiktsplan (numera denna utvecklingsplan).

Kommunala tomter i Olsfors har också varit föremål för en motion (2004-11-19). Man önskade då att kommunen snarast ska utreda och planera för kommunala tomter i Olsfors. Samma hänvisning gjordes då till den fördjupade översiktsplanen.



Kommunägd mark i området.

Orternas starka och svaga sidor

Starka sidor

- Pendelavstånd till Göteborg och Borås
- Relativt täta bussförbindelser Bollebygd-Borås
- Naturnära, strandnära - fina boendemiljöer
- Nära till skola och förskola i Olsfors
- Det finns äldre kulturmiljöer att värna och utveckla
- Tumstocksfabriken och hälsocentret har skapat en stark profil för Hultafors
- Rikt föreningsliv

Svaga sidor

- Boende i Olsfors och Hultafors kräver tillgång till bil.
- Det saknas gång- och cykelbanor på flera håll
- Olsfors centrum domineras av industrier och kan upplevas oattraktiv som bostadsort
- Sörån är en dold resurs i Olsfors
- Det saknas affär och samlingsplats utomhus för ungdomar och vuxna

Möjligheter inför framtiden

Det finns goda möjligheter att bilpendla både till Borås och Göteborg från orterna och relativt goda bussförbindelser. Möjligheter finns också att skapa förbättringar i kollektivtrafiken. Närheten till en vacker natur ger goda förutsättningar för att kunna skapa attraktiva boendemiljöer.

Flera av de svaga sidorna kan avhjälpas genom olika åtgärder i den fysiska miljön t ex genom förändringar i vägmiljöer och i centrum genom t ex att öka tillgängligheten till Sörån i Olsfors. Mer långsiktigt arbete krävs dock för att göra industriområdet i centrala Olsfors mer tilltalande.

För att få en affär till orten krävs ett större befolkningsunderlag och att tillräckligt många utnyttjar den service som erbjuds. En blandad sammansättning av olika bebyggelsetyper (villor, flerbostadshus och radhus) är också viktigt för att få en blandad befolkning med möjligheter att bo kvar även när barnen har flyttat ut och villan har sålts.

2 MÅL

Vad vill kommunen?

Kommunens mål med denna utvecklingsplan är:

- att ta tillvara på den lokala utvecklingspotentialen
- att skapa möjligheter för nya bostäder och arbetstillfällen och därmed öka orternas attraktionskraft som bostadsorter
- att ge förutsättningar för en upprustning och omvandling i de centrala delarna av orterna

Vad vill Olsfors- Hultaforsborna?

De lokala aktörerna, näringslivet m fl har följande mål för utvecklingen:

- Nya bostäder, bl a fler självbyggartomter
- Upprustning av trafikmiljön, särskilt väg 1757 genom orterna
- Hastighetssänkande åtgärder
- Omvandling av industriområdet i Olsfors
- Ny sträckning av Gesebolsvägen i Olsfors
- Gång- och cykelvägar, dels mellan orterna och mot Bollebygd och Sandared, dels inom orterna
- Ökad service, framförallt kommersiell
- Mötesplatser (t ex internetcafé för ungdomar etc)
- Nya bostäder, ”självbyggartomter”
- Turism baserat på naturupplevelser
- På sikt en ny påfart på motorvägen från Olsfors och Hultafors.
- Ny vägport med större kapacitet under järnvägen på Gesebolsvägen i Olsfors

Vad vill olika intressenter/exploatörer?

Det finns några intressenter som har framfört önskemål om att bygga bostäder i Hultafors. Byggnation av villor vid Hultafors hälsocenter samt på Fjällaberg längre österut. Här finns goda möjligheter att skapa unika boendemiljöer med vacker sjöutsikt.

Sammanfattning

I flera avseenden stämmer kommunens mål med de lokala målen. I sådana fall handlar det främst om att hitta metod och medel för genomförande. Huvudidén är att öka attraktiviteten och orternas status. Ny bebyggelse ska ge orterna möjlighet att växa och genom detta skapa ett bättre underlag för service. Det är även viktigt att de kvaliteter som finns idag bevaras och utvecklas.

Målen kan sammanfattas i följande tänkbara utvecklingsmöjligheter/åtgärder.

- *Åtgärder i trafikmiljön*
- *Nya bostadsområden*
- *Upprustning av centrum i Olsfors*
- *Gång- och cykelvägar*

3 UTVECKLINGSMÖJLIGHETER

I Olsfors och Hultafors utgör det kraftigt kuperade landskapet en begränsande faktor samtidigt som det är en viktig kvalitet vid lokalisering av ny bebyggelse. Det finns möjligheter att skapa attraktiva bostadslägen med närhet till natur och med vacker utsikt. Utgångspunkt är i huvudsak att nya bostadsområden ska ligga med närhet till befintlig bebyggelse och till kollektivtrafik. Detta skapar förutsättningar för en sammanhållen bebyggelsestruktur som kan bidra till en hållbar samhällsutveckling genom närhet till befintlig infrastruktur och kommunalt vatten och avlopp.

Utvecklingsplanens inriktning är att de båda orterna på sikt ska växa närmare varandra. Tyngdpunkten på utbyggnaden i Olsfors föreslås därför i den östra delen av orten. På längre sikt kan de båda orterna knytas samman uppe på höjderna.

För att kunna skapa en varierad bebyggelsestruktur som ger möjlighet för både yngre och äldre att bo kvar inom orten behövs ett tillskott av mindre lägenheter i centrala lägen. Denna typ av bostäder bör lokaliseras med närhet till service och kollektivtrafik. Utvecklingsmöjligheter för denna typ av bostäder föreslås i de centrala delarna av Olsfors och Hultafors.

Gestaltungsprinciper

Närheten till rika naturmiljöer är en av de stora kvalitéerna av att bo i Olsfors och Hultafors. Det finns flera områden med höga naturvärden i nära anslutning till orterna, främst i form av äldre lövträd och ängs- och hagmarker. Det är viktigt att dessa värden liksom närhet till lek- och rekreationsområden särskilt värnas vid byggnation av nya bostadsområden. Gröna kilar och höjdparterier bör sparas och fungera som naturliga grönområden i bebyggelsen. Landmärken och landskapselement inom det omgivande landskapet bör tillvaratas för att få intressanta utblickar och vyer.

Det kuperade landskapet ställer höga krav på hur ny bebyggelse passas in i landskapet. Att anpassa den nya bebyggelsen till topografin är avgörande. Bebyggelsen bör därför i exponerade lägen ha vissa gemensamma drag såsom enhetlig byggnadsvolym och krav på souterrängvåning där det är branta sluttningar. Sprängning och utfyllnader med slänter och stödmurar bör undvikas.

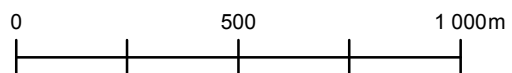
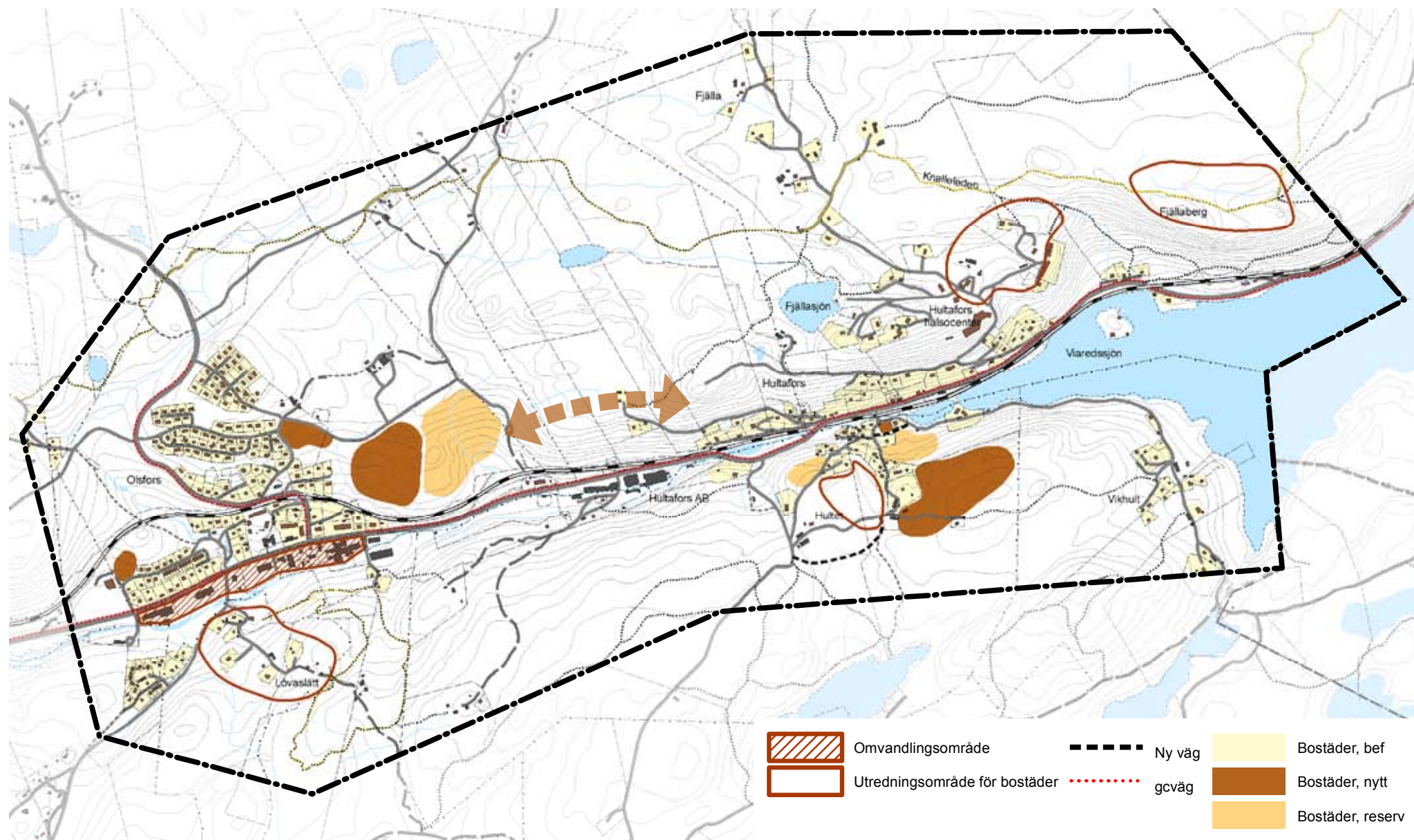
Det är också nödvändigt att den nya bebyggelsen anpassas till befintliga bebyggelsemiljöer, framförallt i Hultafors där det finns kulturhistoriska värden. Att värna den lokala byggnadstraditionen skapar förutsättningar för bra boendemiljöer med lokal särprägel.



Bostadsområde i Göteborg. Med naturen in på knuten.



Gunnilse ås i Göteborg. Bebyggelsen har anpassats till terrängen.



Utvecklingsmöjligheter - Olsfors

I Olsfors föreslås huvuddelen av de nya bostäderna i de norra delarna av orten där det redan finns ett väl utbyggt vägnät. I de centrala delarna föreslås att industrimark omvandlas till bostäder och handel. En viktig del i omvandlingen är att tillgängligheten till Sörån ökas och även till andra tätortsnära naturområden.

Bostäder

1 Örlid - Friliggande villor/radhus, mindre flerbostadshus

Vid korsningen Örevägen-Kyrkvägen föreslås ett nytt bostadsområde om cirka 10 tomter. Området utgörs av en öppen åkermark på cirka 10 ha. Åkermarken kantas av lövskog med naturvärden bl a i form av äldre lövträd. Området sluttar svagt och marken utgörs av morän på berg. Det bör vid detaljplaneläggning utredas närmare var natur- och kulturvärden finns så att den nya bebyggelsen kan lokaliseras så att dessa värden i så stor utsträckning som möjligt kan bevaras. Trafikmatning sker via befintliga vägar.

2 Eriksdalsparken - Flerbostadshus

I skogsbacken upp mot järnvägen vid Eriksdalsparken föreslås ett område för flerbostadshus anpassade till äldre eller ungdomar som vill bo kvar på orten. Området sluttar mot sydväst och utgörs av morän på berg och är bevuxet med likåldrig granskog. Området bedöms kunna innehålla upp till 20 lägenheter.

3 Älgdalsvägen - Friliggande villor/radhus, mindre flerbostadshus

Öster om Älgdalsvägen finns möjlighet att uppföra bostäder. Området utgörs av barrdominerad skog i en sydsluttning i huvudsak på urberg. Området kan rymma 20-30 villatomter. Väganslutning finns från Älgdalsvägen och från Örevägen.

4 Östra Olsfors - Bostäder på längre sikt

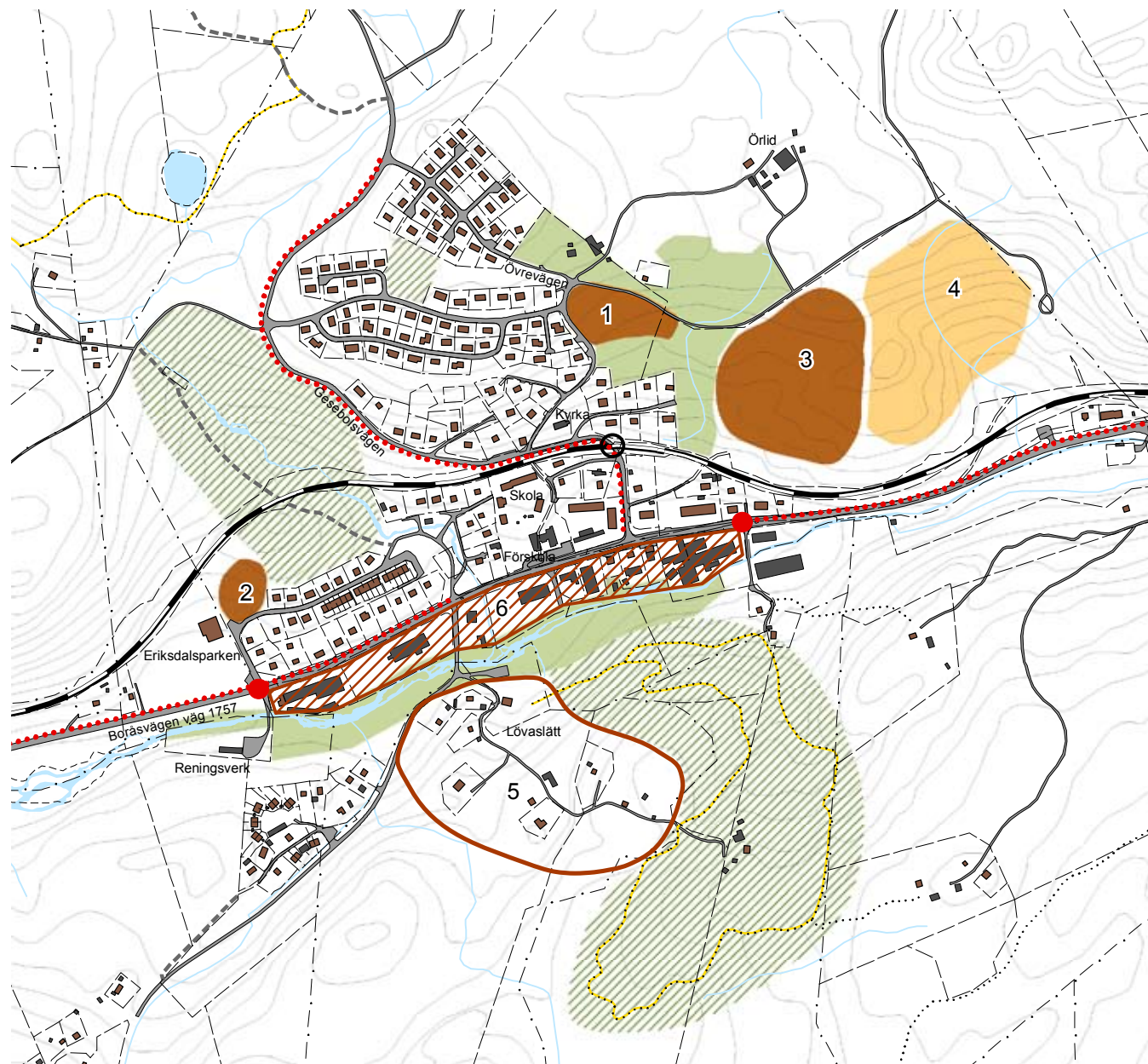
Området föreslås bebyggas på längre sikt med bostäder. Marken utgörs av både urberg och sandig morän, till huvuddel bevuxen med barrskog. Området bedöms kunna rymma 30-50 bostäder. Till en början kan området trafikmatas via Älgdalsvägen/Örevägen men på sikt bör en ny väganslutning från väg 1757 söderifrån studeras. På längre sikt kan även området knytas ihop med Hultafors via en väg uppe på höjden. I området finns en bäck kring vilken det finns vissa naturvärden. Denna bör skyddas vid detaljplaneläggning.










5 Lövaslätt - Utredningsområde för bostäder

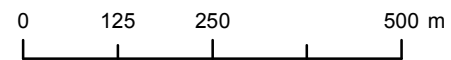
Lövaslätt utgörs av några mindre gårdar och enbostadshus omgivna av ängs- och hagmarker. Läget är intressant för bebyggelsekomplettering eftersom det ligger i anslutning till centrala Olsfors. Marken utgörs av både urberg och sandig morän och är relativt kuperad. Området föreslås utredas för bostadsbebyggelse, företrädesvis friliggande villor som anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen.

6 Centrala Olsfors - Omvandlingsområde

Den centrala delen av industriområdet i Olsfors, längs väg 1757, föreslås omvandlas till handel och bostäder. Industriområdet ger ett enformigt intryck och orten skulle tillföras många kvaliteter om de centrala delarna kunde göras mer levande. Det finns dock flera aspekter som måste undersökas vidare bl a förekomst av markföroreningar och bullernivåer från väg 1757. Se vidare avsnittet ”Ett attraktivt centrum” om utveckling av Olsfors centrum.



-  Omvandlingsområde
-  Utredningsområde för bostäder
-  Bostäder, nytt
-  Bostäder, reserv
-  Bef rekreation
-  Område som föreslås utvecklas för rekreation
-  Gång- och cykelväg
-  Vägport som föreslås byggas om
-  Entrepunkter



Fritid, rekreation och grönstruktur

I och i anslutning till Olsfors finns flera områden som idag utnyttjas som ströv- och rekreationsområden. Det finns också områden som föreslås utvecklas för att få högre rekreationsvärden. Detta kan ske genom t ex förbättrade gångvägar, iordningställande av sittplatser mm. Dessa områden bör skyddas vid framtida detaljplaneläggning.

Tillgängligheten till Sörån föreslås förenklas genom att gångvägar och broar anordnas och att vegetationen gallras vid behov. En skyddszon mot ån bör finnas vid uppförande av ny bebyggelse.

Skogsslutningen söder om Gesebolsvägen, där Skolskogen finns, nyttjas som närrekreationsområde av Olsforsborna. Delar av skogsområdet utgörs av äldre granskog med stora granar och mossor på marken. En bäckkravin skär genom området och skapar stora upplevelsevärden.

Kring ödegården i norra Olsfors, Örlid, finns både natur- och kulturvärden. Området har goda förutsättningar för att bli ett attraktivt rekreationsområde. Det är viktigt att både natur- och kulturvärden tas tillvara och skyddas vid planläggning.



Örlid(1). Nya tomter i Norra Olsfors.



Sörån där den rinner genom Olsfors.



En nyligen färdigställd gångbro över Sörån i centrala Olsfors.

Vägar

Det finns ett stort behov av att skapa en säkrare trafiksituation kring Gesebolsvägen, framförallt för gång- och cykeltrafikanter. I samrådsförslaget (daterat 2007-08-30) fanns två lösningar föreslagna, dels en ny väg, alternativt att åtgärder görs i befintlig väg.

Där Gesebolsvägen passerar järnvägen i en trång vägport regleras trafiken idag med trafikljus. Vägporten är mycket smal och utnyttjas av alla trafikanter, även gång- och cykeltrafikanter.

En vägutredning, utförd av GF konsult AB 08-01-29, visar att en ny väg skulle medföra stora ingrepp i naturen eftersom skärningar och fyllnader skulle behöva göras för att uppnå en acceptabel väglutning. En ny väg skulle dessutom vara betydligt dyrare att genomföra jämfört med att göra förbättringar i befintlig väg. Även kapaciteten genom vägporten har studerats och den är idag god och kommer även att vara god i framtiden med den utbyggnad som föreslås.

Med hänsyn till Gesebolsvägen låga standard, framförallt för gång- och cykeltrafikanterna, skulle vissa åtgärder i befintlig väg ändå behöva göras även om det byggs en ny väg. Detta tillsammans med avvägningen att ett värdefullt rekreationsområde skulle tas i anspråk för en ny väg leder till att detta förslag utgår. I stället ges förslag på åtgärder i befintlig väg. Åtgärderna koncentreras på att förbättra i huvudsak för gång- och cykeltrafikanterna.

De åtgärder i befintlig väg som föreslås i utredningen kan göras i deletapper med relativt enkla åtgärder att börja med. I utredningen föreslås att körfältsbredden i befintlig vägport kan minskas till förmån för gång- och cykeltrafikanterna. Gångbanan breddas och ett räcke sätts upp som avskiljer gångbanan från körbanan.



En förlängning av gång- och cykelväg behövs i Olsfors centrum.

Åtgärder som föreslås längs Gesebolsvägen norr om vägporten är en separat gång- och cykelväg samt att vägen smalnas av vid övergångsstället. För att skapa en säkrare trafiksituation föreslås även en ny separat port under järnvägen för gång- och cykeltrafikanter. Befintlig järnvägsport behöver dock fortfarande vara signalreglerad eftersom det inte blir tillräckligt med utrymme för fordon att mötas även om gångbanan tas bort.

Boråsvägen, väg 1757, föreslås upprustas med t ex farthinder och trädplantering mellan de båda punkter som markerats som entréer till samhället (se vidare avsnittet ”Ett attraktivt centrum” om utvecklingen av Olsfors centrum).

En gång- och cykelväg finns längs väg 1757 i centrala Olsfors. Denna föreslås förlängas västerut mot Eriksdalsparken. Många barn och ungdomar tar sig dit för att idrotta men även för att besöka fritidsgården som också ligger där.

Utvecklingsmöjligheter - Hultafors

I Hultafors föreslås den befintliga bebyggelsen kompletteras med mindre bebyggelsegrupper i nära anslutning till den södra delen av samhället. Dessa ligger till största del i anslutning till befintliga vägar och vatten och avloppsledningsnät. Kommunen ser en stor utvecklingspotential i Hultafors hälsocenter i form av verksamheter som hotell mm. Det har även visats intresse att bygga på höjderna öster om hälsocentret. Förslag ges även på förändringar i väg 1757 för att skapa en mer välkomnande entré till orten och för att få ned hastigheten på trafiken.

Bostäder

7 Centrala Hultafors - Flerbostadshus

Ett område i centrala Hultafors föreslås för flerbostadshus. Detta kan vara en lämplig lokalisering för seniorbostäder. Området bör kunna rymma 4-6 lägenheter. Marken utgörs troligen av isälvsediment eller morän. Det omfattas av strandskydd.

8 Vikhultsvägen - Friliggande villor/Radhus

Ett område vid Vikhultsvägen centralt i Hultafors föreslås för byggnation av villor alternativt radhus. Området kan ge plats för cirka 10 tomter. Det ligger i svag norrlutning centralt i Hultafors och omfattas av strandskydd. Marken utgörs av sandig morän. Trafikmatning kan ske via en anslutning från Vikhultsvägen, alternativt från Hultgränd.

9 Ekbacksvägen - Friliggande villor/Radhus

Ett nytt bostadsområde med knappt 10 tomter föreslås vid Ekbacksvägen. I området finns naturvärden varför det är viktigt att dessa i så stor omfattning som möjligt tas tillvara vid byggnation av bostäder. Marken utgörs av ett tunt eller osammanhängande jordlager, huvudsakligen morän på berg. Ny bebyggelse föreslås koncentreras främst till den öppna ängsmarken så att befintlig lövskog ska kunna sparas. Området trafikmatas via befintlig väg Råddebysvägen/Ekbacksvägen.

10 Vattenverket - Friliggande villor

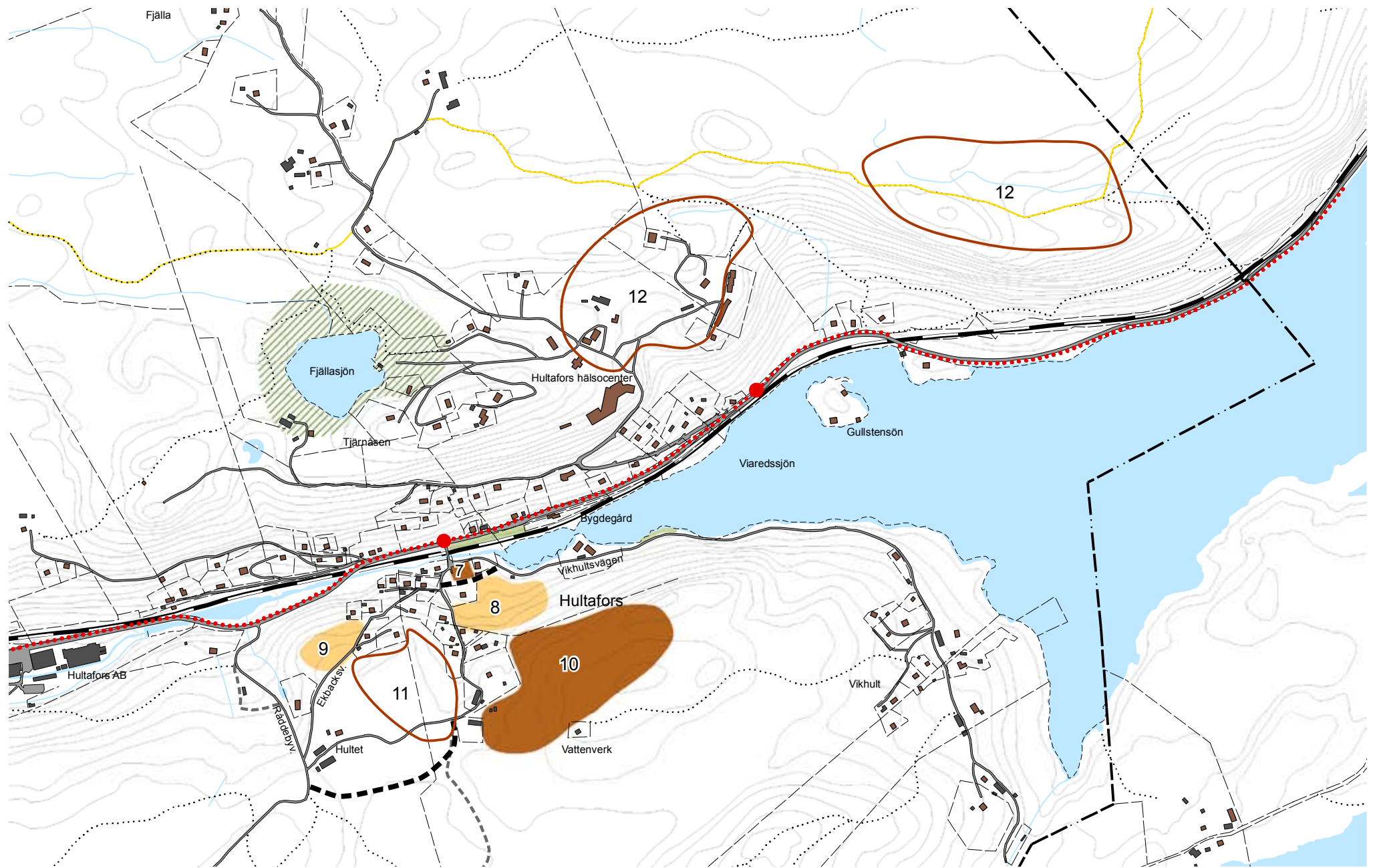
På höjderna vid vattenverket i södra Hultafors föreslås ett nytt bostadsområde. Marken utgörs av ett tunt eller osammanhängande jordlager, huvudsakligen morän på berg. Inslag av sandig morän i området kan förekomma. Området kan rymma 30-40 villatomter. Här finns möjlighet till mycket vacker utsikt över Viaredssjön. Området bör trafikmatas via Råddebysvägen med ny väganlutning förbi gården Hultet.









11 Hultet – Utredningsområde för bostäder

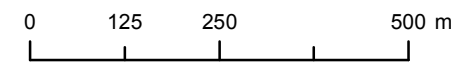
Området utgörs av äldre odlingsmarker som ligger i nära anslutning till Hultafors samhälle. I området föreslås ett visst tillskott av bostäder (ca 4-6 villatomter). Ytterligare studier måste till för att fastställa var och hur det är lämpligt att placera ny bebyggelse så att de kulturmiljövärden som finns idag bevaras.

12 Fjällaberg och Hultafors hälsocenter - Utredningsområde för bostäder

Kommunen ställer sig positiv till byggnation av bostäder på Fjällaberg norr om Viaredssjön men ser samtidigt svårigheter med att lösa trafikmatningen till området. En ny väg måste dras fram till området för att det ska kunna exploateras eftersom befintlig väg har för låg standard. En ny väg skulle medföra ett stort ingrepp i naturen och innebära mycket stora kostnader. Ytterligare utredningar behövs för att kunna säkerställa om denna byggnation är realistisk. Marken utgörs av urberg. Ett mindre kärr finns också i området.



- | | | | | | |
|---|-------------------------------|---|--|---|--------------------|
|  | Utredningsområde för bostäder |  | Område som föreslås utvecklas för rekreation |  | Gång- och cykelväg |
|  | Bostäder, nytt |  | Bef rekreation |  | Ny väganslutning |
|  | Bostäder, reserv | | |  | Entré till orten |



Fritid, rekreation och grönstruktur

I trakten runt Hultafors finns goda möjligheter till naturupplevelser och rekreation. Området kring Fjällasjön är ett välbesökt strövområde och bryggan och bastun som finns vid sjön kan användas av byborna. Det är viktigt att tillgängligheten till dessa områden värnas. Badplatsen vid Viaredssjön i Hultafors bör upprustas.



Bebyggelsen i centrala Hultafors från väster över Viaredssjön.



Område centralt i Hultafors som föreslås bebyggas med ett mindre flerbostadsbus.



Området vid stationshuset i föreslås berikas med exempelvis trädplantering mm.

Vägar

För att skapa en tydligare markering av entréerna till orten och få en hastighetssänkning i samhället föreslås åtgärder i gatumiljön. I zonen mellan de på kartan markerade entrépunkterna bör olika åtgärder vidtas. Dessa kan vara att vägen smalnas av, träd planteras så att det ges en tydligare markering av att man kommer in i ett samhälle.

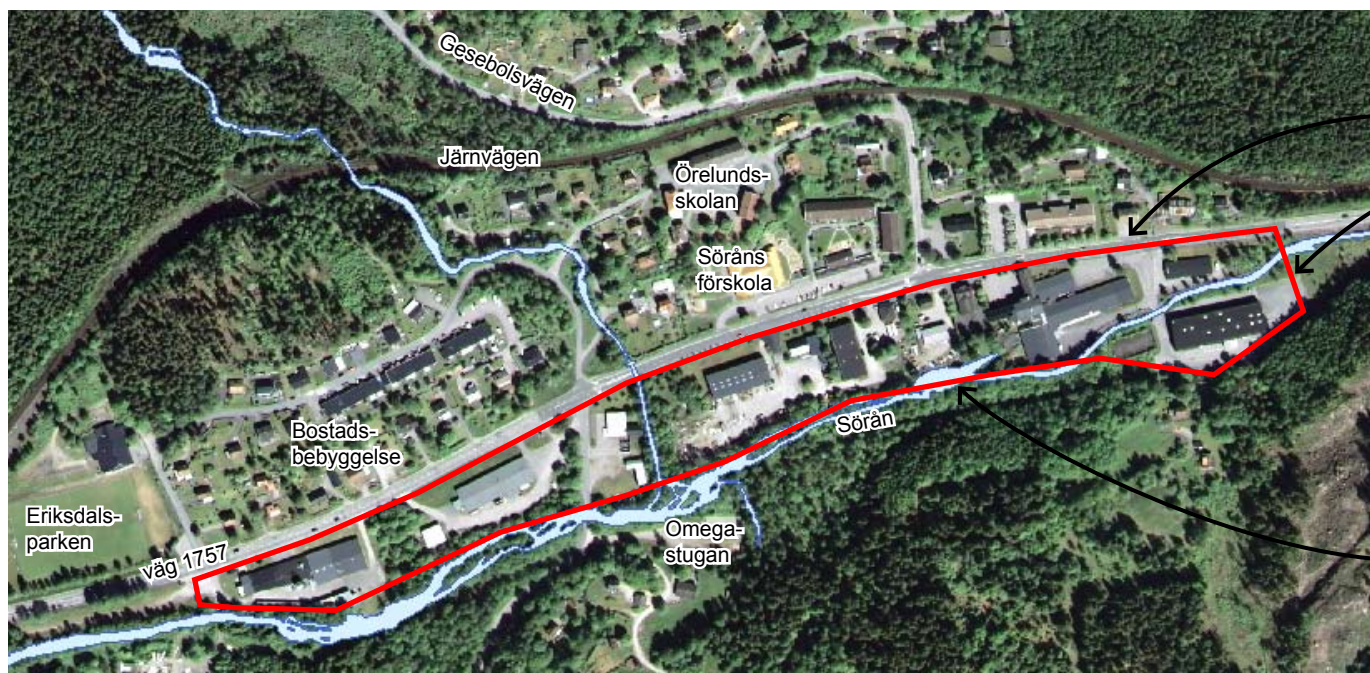
Bron över Sörån söder om järnvägen i Hultafors är smal och sliten. För att den ska ha en god standard och kunna klara av en ökad trafik till eventuella nya bostadsområden behöver den förbättras och breddas.

Vikhultsvägen går mycket nära Sörån/Viaredssjön i centrala Hultafors. För att få en högre trafiksäkerhet föreslås att den leds om för att istället ansluta från Hultgränd.

För att kunna genomföra en byggnation av bostäder vid vattenverket (10) måste en bättre väganslutning skapas. Detta kan ske genom att en ny väg byggs förbi gården Hultet så att infart kan ske via Råddebysvägen. Den passerar värdefulla ängs- och hagmarker kring gården Hultet och det är därför viktigt att vägen anpassas till landskapet. Hultgränd, från centrala Hultafors, bedöms inneha för låg trafiksäkerhet för att klara ett ökat trafikflöde.

Gång- och cykelvägar föreslås mellan Olsfors och Hultafors och på sikt även vidare mot Bollebygd och Sandared. Till Bollebygd är vägen bred och det finns goda möjligheter att bygga en cykelväg. Mot Sandared är det däremot mer problematiskt eftersom vägen är smal och går nära Viaredssjön. Ytterligare studier måste göras för att visa om det är möjligt.

Ett attraktivt centrum



- Brett gaturum utan tydliga gränser
- Område med storskaliga industri-byggnader
- Saknas en naturlig knutpunkt, plats för möten
- Lite handel, litet befolkningsunderlag för handel
- Ingen genomtänkt markbehandling/belysning för gående
- Sörån är avskärmad bakom industri-bebyggelsen

Omvandlingsområdet är centralt beläget i Olsfors mellan väg 1757 och Sörån.

De centrala delarna av Olsfors präglas idag av storskaliga enformiga industribyggnader. Boråsvägen som löper genom samhället är utformad som en landsväg med bred körbana och höga lyktstolpar mm. Enformiga industrifasader och delvis skräpiga fastigheter kantar den södra sidan av vägen. I samband med en trygghetsvandring under hösten 2005 visade det sig dessutom att framförallt barn upplevde en ganska stor otrygghet kring industriområdet. Sörån rinner genom orten men är en dold resurs som skulle kunna tillföra orten stora upplevelsevärden.

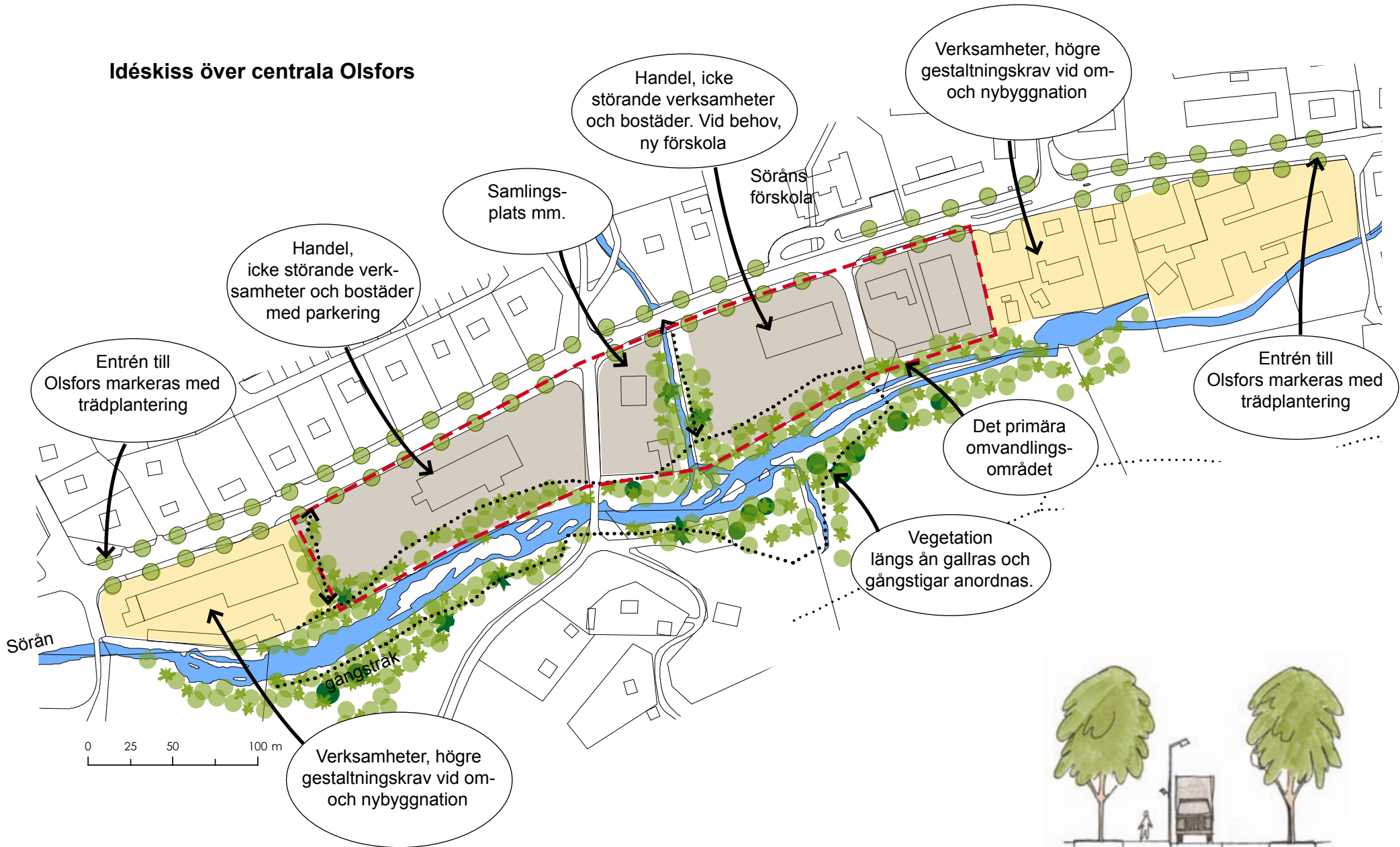


Enformiga industrifasader kantar vägen i centrala Olsfors.



Centrala Olsfors. Den breda vägen inbjuder till höga hastigheter.

Idéskiss över centrala Olsfors



trädrad GC-väg körbana trädrad

Körbanan smalnas av. En gång- och cykelväg läggs intill körbanan med belysning som är anpassad för både gc vägen och bilvägen. Vägen kantas av trädrader som ramar in och skapar rumslighet.

Kommunen vill med utvecklingsplanen skapa möjligheter att omvandla befintligt industriområde till ett område för bostäder, handel och icke störande verksamheter (se idéskiss). Samtidigt kan tillgängligheten till Sörån ökas genom att gångvägar anordnas i området och att vegetation röjs. Omvandlingsområdet föreslås innefatta hela industriområdet mellan Boråsvägen och Sörån. Dock föreslås omvandlingen till handel och bostäder koncentreras till de mest centrala delarna. Möjlighet finns för ytkrävande och störande verksamheter att flytta ut mot Råssa mellan Bollebygd och Olsfors eller till industriområdet vid Grönkullen. Där pågår ett detaljplanearbete för ytterligare industrietableringar.

Boråsvägen, väg 1757, föreslås upprustas med t ex farthinder och trädplantering. Mellan de båda entrépunkterna bryts karaktären av landsväg mot stadsgata, smalare körytor eventuellt med mitträcken, planteringar på ömse sidor och kanske t o m vissa mötesplatser (för människorna) längs gång- och cykelvägen och vid de tydligt markerade övergångsställena.

Ombyggnaden kräver engagemang från fastighetsägare och kan bidra till att ge sänkta hastigheter och en mer välkomnande entré till orten.

Gestaltungsprinciper

I hela området bör högre krav på gestaltning ställas vid om- och nybyggnation så att orten får ett mer tilltalande utseende. Exempelvis bör stora volymer brytas ned i mindre enheter och byggnadsvolym och fasadmateriäl bör utformas med särskild hänsyn. Skyltar bör placeras på fasad och samverka med byggnadens utformning. Vid bygglovgivning bör gestaltungsfrågor diskuteras i ett tidigt skede.

Kollektivtrafik

Arbetspendlingen till och från Olsfors och Hultafors är stor. För att kunna åstadkomma en långsiktig hållbarhet i samhället bör kollektivtrafikresandet förenklas och utvecklas. Detta gäller framförallt turtätheten samt bytesmöjligheter till andra trafikslag i Bollebygd och Borås. En ökad folkmängd i de båda orterna skapar ett bättre underlag för kollektivtrafiken och kan därmed ge en ökad turtäthet.

Något direkt behov av en pendelparkering har varit svårt att uppskatta. Möjlighet finns i Hultafors att ha en sådan vid det gamla stationshuset. I Olsfors kan möjligheterna att anlägga en pendelparkering studeras inom det föreslagna omvandlingsområdet i de centrala delarna av Olsfors.

Teknisk försörjning

Olsfors avloppsreningsverk har i dagsläget kapacitet för 700 personekvivalenter (pe) vilket innebär en teoretisk anslutningsmöjlighet för ytterligare cirka 200 pe. Skulle inläckaget av vatten till reningsverket minskas genom åtgärder i avloppsledningsnätet kan kapaciteten sannolikt öka. Ytterligare utredning krävs för att avgöra om det behövs några ombyggnationer av reningsverket för att kunna ta emot den föreslagna utbyggnaden med cirka 200-250 bostäder i Olsfors och Hultafors.

Om ny vattentäkt ska anordnas på Örlid 1:169 får mark- och vattenundersökningar göras för att klargöra om marken i omgivningen eller vattnet är påverkat av föroreningar. Sådana undersökningar behövs också för att ta reda på vilka reningsåtgärder som behövs i ett vattenverk för att kunna producera dricksvatten av god kvalitet.

För att kunna tillgodose den föreslagna utbyggnaden krävs stora investeringar i ledningsnätet då det i dagsläget är mycket bristfälligt. Omfattningen av åtgärder och kostnader gör att restaurering blir ett långvarigt projekt på sannolikt 10-15 år. Rimligen bör ovidkommande

vatten i ledningsnäten begränsas åtminstone till ca 20% innan nya områden kan kopplas på ledningsnäten. Då stor del av den föreslagna bebyggelsen ligger högt i både Olsfors och Hultafors kräver tillbyggnad och nybyggnad av tryckstegringsstationer i aktuella lägen.

System för lokalt omhändertagande av dagvatten bör planeras i samband med ny bebyggelse. Detta dels för att balansera befintliga grundvattennivåer och för att avlasta kommunens reningsverk. Möjligheter för utjämningsmagasin (dammar) bör studeras i samband med detta.

En ny återvinningsstation som ligger mellan de båda orterna färdigställdes hösten 2007. Denna ersätter de två återvinningsstationer som fanns i de centrala delarna av Olsfors och Hultafors.

Infrastruktur

Motorvägen mellan Borås och Göteborg går cirka en kilometer söder om orterna. Motorvägens närhet är dock inget som kan utnyttjas i dagsläget då närmsta påfart är Grönkullenmotet cirka åtta kilometer väster om Olsfors och Viaredsmotet vid infarten till Borås cirka tio kilometer österut. En motorvägspåfart vid Olsfors och Hultafors skulle kunna förkorta restiden till Borås och Göteborg. Det skulle dessutom kunna vara ett läge för industrietableringar i anknytning till en påfart till motorvägen. Kommunen vill i utvecklingsplanen stödja en ny anslutning till motorvägen vid Olsfors och Hultafors.

Allmän och kommersiell service

Föreslagen utbyggnad av Olsfors och Hultafors kan innebära en ökning med upp till 200-250 bostäder. Behov kan då finnas av ytterligare en förskola om 4-6 avdelningar. Lämplig lokalisering av en sådan är i området söder om Boråsvägen i Olsfors, i nära anslutning till den befintliga förskolan.

Örelundsskolan i Olsfors kan i dagsläget ta emot ytterligare ca 30 elever inom grundskolans befintliga lokalytor. Detta under förutsättning att lokalerna genomgår en ombyggnation och renovering samt att utemiljön anpassas. Om hela den planerade utbyggnaden som föreslås i utvecklingsplanen genomförs kommer skolan att behöva byggas till.

Behovet av äldreomsorg i Olsfors och Hultafors kommer inte att öka markant av föreslagen utbyggnad av orterna. Vid en befolkningsökning på 10 % ligger behovet kvar som idag på runt 20 personer. Utifrån detta gör omsorgsförvaltningen bedömningen att det inom den närmsta tiden inte finns något behov av en utbyggnad av äldreomsorgens verksamheter i området, då antalet tänkbara brukare i området är för lågt.

I det fortsatta planeringsarbetet bör dock hänsyn tas till målet om kvarboendeprincipen. För att möjliggöra detta i Olsfors och Hultafors, bör det upprättas alternativa boendeformer, såsom seniorboende eller mellanboende, så att man kan bo kvar i sin hemort, även när man blir gammal och behöver kommunens stöd och service. Sådana möjligheter föreslås i centrala delar av orterna där det finns möjligheter att uppföra flerbostadshus med lägenheter, i Olsfors vid Eriksdalsparken och vid omvandling av industriområdet till bostäder. I Hultafors föreslås ett område strax söder om Sörån, mitt i samhället.

Fritid och rekreation

En viktig anledning till varför många bor i Olsfors och Hultafors är på grund av närheten till naturen. Detta kan på många sätt utvecklas i orterna. Den vackra naturen och det dramatiska landskapet har goda förutsättningar att erbjuda möjligheter till en naturinriktad turism t ex kanot, mountainbike, vandring. Det är viktigt att speciellt värdefulla områden bevaras och utvecklas.

Kulturmiljövärden

De byggnader som utpekats som bevarandevärda i Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 41, Bollebygds kommun av Älvsborgs länsmuseum, 1997 bör skyddas med bevarandebestämmelser vid framtida planläggning. Detta gäller främst stationshuset i Hultafors (byggnadsminne 1991) delar av Hultafors hälsocenter och Hultet 2:43 Solgläntan.

Tillgänglighet, trygghet och folkhälsa

Ett viktigt mål för kommunen är att beakta faktorer som tillgänglighet, trygghet och en ökad fysisk aktivitet. Folkhälsoarbetet i Bollebygd är riktat till hela befolkningen men barn, ungdomar och utsatta grupper såsom äldre och funktionshindrade är särskilt prioriterade. I den fysiska planeringen finns möjligheter att skapa förutsättningar för en god och jämställd folkhälsa. Att beakta skillnader inom socio-ekonomiska grupper, etniska grupper, åldergrupper, geografiska områden samt mellan könen kan vara ett sätt. Detta kan ske genom att främja en blandning av hyres-, bostads- och äganderätter för att motverka ett segregerat boende.

Trygghet

Den fysiska planeringen kan främja trygghet genom att planera för sociala mötesplatser för alla åldrar. Genom att skapa olika slags mötesplatser i samhället som affär, bibliotek, torg med mera kan olika möten mellan människor skapas. Det är viktigt med säkra gång- och cykelvägar framförallt till skola och fritidsaktiviteter.

Tillgänglighet

Ett tillgängligt samhälle gör det lättare för människor med funktionshinder av olika slag att ta sig fram och göra saker. En handikappvänlig badplats är något som bör eftersträvas. En affär i närheten av bostaden är också viktigt ur tillgänglighetssynpunkt.

Ökad fysisk aktivitet

Grönområden i nära anslutning till bostäder är angeläget och att det är lätt att ta sig till dessa via enkla och tydliga gångvägar. Ytor för spontandrott och lek i närheten av bostadsområden liksom närhet till park och natur i centrala områden där ofta funktionshindrade och äldre bosätter sig är viktigt för en ökad fysisk aktivitet.

4 MILJÖASPEKTER

Behovsbedömning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § (MB) för aktuell utvecklingsplan för Olsfors - Hultafors. Kommunen har bedömt att utpekade områden från allmän synpunkt är lämpliga för utbyggnad av bostäder, vägar och gång- och cykelvägar. Kommunen har bedömt att utvecklingsplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Utvecklingsplanen medger inte användning av aktuella områden för något av de ändamål som räknas upp i PBL 5 kap 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas. Konsekvenserna för vissa miljöfaktorer har studerats översiktligt i samband med arbetet med utvecklingsplanen, vilket också har legat till grund för kommunens behovsbedömning.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningarna att ett genomförande av utvecklingsplanen:

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § MB.
- inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bilaga 1 & 3.
- inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- inte bedöms ge upphov till en stor miljöpåverkan på naturvärden, biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc. Vissa värdefulla natur- och rekreationsvärden kan påverkas negativt men genom anpassning av föreslagna utbyggnader till dessa, bedöms denna påverkan inte bli betydande.
- inte ge upphov till risker för människors hälsa eller för miljön.
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- inte påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat. Delar

av aktuellt område ligger inom strandskyddat område, men föreslagna utbyggnader etc bedöms inte nämnvärt påverka de värden som strandskyddet är ämnat att skydda eller minska tillgängligheten till Sörån. I centrala Olsfors planeras gångstråk längs och utblickar mot Sörån vilket ökar tillgängligheten till ån och är positivt för friluftslivet. Dispensansökan gällande strandskyddet kommer dock att krävas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell utvecklingsplan. Däremot har kommunen för avsikt att i den fortsatta planprocessen utreda den miljöpåverkan som bedöms uppstå till följd av utvecklingsplanen.



Betesmark omgiven av äldre ek vid Ekbacksvägen.

5 KONSEKVENSER

Avstämning mot ÖP

I översiktsplanen för Bollebygds kommun, ÖP 2002, anges att en fördjupad översiktsplan bör göras för Olsfors och Hultafors. Genom beslut i Kommunstyrelsen 2007-02-15 ändrades uppdraget till att gälla en så kallad Utvecklingsplan. Denna kommer formellt att hanteras som ett detaljplaneprogram men med en väl tilltagen samrådsprocess.

I ÖP 2002 anges att befolkningsökningen i kommunen kommer att vara proportionellt större i Bollebygd men att även övriga tätorter i kommunen skall växa. Det anges att de små orternas livskraft särskilt skall beaktas och att Olsfors-Hultafors möjligheter som boendeorter skall tas tillvara. Möjligheter att bygga ungdoms- och äldreboende skall undersökas liksom att erbjuda tomtmark med extra högt bebyggelsevärde i form av utsikt, storlek och terrängutformning.

Översiktsplanen poängterar att Sörån har stor betydelse för Olsfors tätort och att ån skall bibehållas och utvecklas som grönstråk och lyftas fram som en tillgång för orten. Översiktsplanen anger att flera betydande verksamheter finns i Olsfors och att orten bör lyftas fram som en attraktiv verksamhetsort. Denna utvecklingsplan föreslår att det sker en succesiv omvandling mot bostäder mellan väg 1757 och Sörån och föreslår att ytkrävande industriverksamhet flyttas ut mot Råssa/Bollebygd. Detta är viktigt för att orten ska bli mer attraktiv som boendeort.

Miljömässiga konsekvenser

Natur och rekreation

Olsfors

I Olsfors innebär utvecklingsplanen främst att barrdominerad skog utan några högre naturvärden exploateras för bostadsutbyggnad (2, 3, 4). I nordost exploateras även delar av ett gammalt kulturlandskap med igenväxande betesmark och lövdominerad skog som hyser en mindre lövängsrest med höga naturvärden(1). Mindre områden med gammal odlingsmark och blandskog kan även komma att utnyttjas för bostadsutbyggnad i sydost(5). Föreslagna utbyggnader innebär fysiska ingrepp genom bl a sprängning, utfyllnader, schaktningsarbeten och avverkning av skogsmark.

Konsekvenserna av utbyggnaden vid Örevägen(1) är beroende av hur väl den anpassas till områdets naturvärden. Konsekvenserna bedöms som måttliga, förutsatt att ingrepp i värdefulla naturmiljöer minimeras, t ex bör lövängsresten vid den gamla ödegården och äldre lövträdkring betesmarken bevaras. Anslutande ädellövskog skall bevaras som rekreativ område, vilket är positivt. Genom att gallra bort inträngande gran kan natur- och rekreativ värdena ökas. För utbyggnadsområde (5) bedöms konsekvenserna som små – måttliga då områdena inte hyser några högre natur- och rekreativ värden. Detta förutsätter att de hamlade lövträden längs vägen i Lövaslätt(5) bevaras.

Omvandlingen av industriområdet i centrala Olsfors(6) bedöms inte påverka några naturmiljöer negativt samtidigt som tillgängligheten ned till Sörån ökar. Längs åns södra strand planeras gångstråk och gallringsåtgärder för att öka allmänhetens tillgänglighet. Detta är positivt för friluftslivet samtidigt som det kan medföra vissa ingrepp i den lövdominerade skog som växer här. Ingreppten kan begränsas betydligt om befintlig kraftledningsgata utnyttjas.

Hultafors

I Hultafors innebär utvecklingsplanen att öppen gräsmark(7), grandominerad blandskog(12) och gles granskog(10) utan några högre naturvärden exploateras för bostadsutbyggnad. Vid Vikhultsvägen exploateras även en lövdominerad blandskog med vissa naturvärden(8). Vidare tas delar av en värdefull hagmark och ekskog i det småskaliga odlingslandskapet kring gården Hultet i anspråk för bostäder(9, 11) och en ny väg.

Föreslagna bostäder på den öppna gräsmarken i centrala Hultafors(7) bedöms inte påverka några högre natur- eller rekreationsvärden. Vid Vikhultsvägen innebär utbyggnaden ingrepp i en sluttning med främst ung lövskog med inslag av äldre ek och lönn. Den östra delen av sluttningen hyser vissa naturvärden trots att tidigare granskog nyligen avverkats och endast en ung gles lövskog har sparats. I de lägre, fuktiga delarna av sluttningen är delvis söderkörd av skogsmaskiner, men hyser i bitvis en rik mossflora. Konsekvenserna för naturmiljön bedöms som måttliga förutsatt att äldre lövträd och en del av de fuktiga områdena sparas som naturmark.

Planerade bostäder vid Ekbacksvägen(9) kan innebära ett stort ingrepp i en betesmark och delar av omgivande ektominerad lövskog. Konsekvenserna bedöms som måttliga om utbyggnaden begränsas till betesmarken. Det är då viktigt att omgivande äldre ekar och sluttningar med lövskog bevaras.

Utbyggnaden vid vattenverket(10) bedöms inte ge upphov till några större ingrepp i naturmiljön då området utgörs av gles granskog som tydligt påverkats av avverkning. Däremot medför tillfartsvägen ingrepp i det värdefulla odlingslandskapet kring gården Hultet. En betesmark tas i anspråk för en ny vägsträckning och sannolikt krävs även en breddning av befintlig grusväg, vilket påverkar odlingslandskapet negativt. Anpassas den nya vägen väl till landskapet kan konsekvenserna mins-

kas. Från naturvårdssynpunkt bör en tillfart via Hultgränd övervägas för att bevara miljön kring Hultet orörd.

Föreslagna områden för bostäder vid Fjällaberg(12) innebär mycket stora ingrepp i orörd, mycket kuperad skogsmark eftersom en ny tillfartsväg krävs. Konsekvenserna för naturmiljön bedöms bli stora även om området främst utgörs av grandominerad blandskog utan några högre naturvärden. Områdets rekreationsvärden kan påverkas negativt då den ostörda naturen som omger Knalleleden delvis försvinner, men samtidigt kan en utbyggnad innebära att utblickarna ut mot Viaredssjön förbättras, vilket är positivt ur rekreationssynpunkt.

Utbyggnaden nordost om Hultafors hälsocenter(12) bedöms i sig ge måttliga konsekvenser för naturmiljön. När en ny tillfartsväg fordras innebär detta som för Fjällaberg(12) stora negativa konsekvenser för naturmiljön.

Gång- och cykelvägar

Utbyggnaden av gång- och cykelvägar innebär vissa ingrepp i naturmiljön, t ex vid avverkning av träd och omgrävning av diken etc. Större delen av föreslagna sträckningar berör främst redan påverkade områden, varför konsekvenserna för naturmiljön bedöms som liten. Utbyggnaden av gång- och cykelvägar är däremot mycket positivt från rekreationssynpunkt eftersom möjligheterna till cykling och promenader i en säkrare trafikmiljö ökar väsentligt.

Kultur

Olsfors

Bostadsutbyggnaden vid Örevägen(1) kan ses som ett ytterligare ett ingrepp i en del av det småskaliga men igenväxande kulturlandskapet som finns i anslutning till gården Örlid. Detta är redan påverkat genom tidigare ängs- och åkermark har utnyttjats för bostadsutbyggnad. I sydväst finns en gammal åkerlycka med ett flertal odlingsrösen (fornlämning 118) som är bevuxen med hagmarksskog med äldre ädellövträd. Området skall bevaras som ett rekreationsområde, men vid eventuella åtgärder för att öka tillgängligheten måste hänsyn tas till kulturvärdena.

I de sydöstra delarna av Lövaslätt(5) finns också ett mindre igenväxande kulturlandskap som kan påverkas negativt vid en utbyggnad.

Hultafors

Flera utbyggnadsområden föreslås inom den utpekades värdefulla bebyggelsemiljön i Hultafors. Dessa bedöms inte negativt påverka områdets kulturvärden förutsatt att den nya bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelsemiljö och lokala byggnadstraditioner.

Den nya vägsträckningen och bostadsutbyggnaden vid Ekbacksvägen(9) kan ses som ett stort ingrepp i det småskaliga kulturlandskapet. Landskapet är dock redan påverkat genom tidigare ängs- och åkermark har utnyttjats för bostadsutbyggnad. Den föreslagna bostadsutbyggnaden vid Hultet(11) kan ses som ett stort ingrepp i det småskaliga kulturlandskapet. Ingreppet kan minskas under förutsättning att ny bebyggelse och vägar kan anpassas till områdets karaktär, befintlig bebyggelsemiljö och lokala byggnadstraditioner.

Naturresurser

Utvecklingsplanen innebär att mindre områden med jordbruksmark exploateras. Enligt 3 kap 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Berörd jordbruksmark vid Örlid är dock igenväxande och utgör en så liten brukningsenhet att den sannolikt inte kan bedömas såsom brukningsvärd. Däremot kan berörd jordbruksmark vid Hultet eventuellt anses som brukningsvärd.

I anslutning till berörd jordbruksmark finns även vissa småbiotoper i form av stenmurar och odlingsrösen som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Eventuellt kan jordbruksmarken vid Örlid vara för igenvuxen för att denna paragraf skall anses gälla.

Utvecklingsplanen föreslår bl a omvandling av industrimark, gallringsåtgärder och anläggning av gångstråk vid Sörån, vilket påverkar strandskyddat område enligt 7 kap 13-14 §§ MB i anslutning till Sörån. Även föreslagna bostäder i de norra delarna av Lövaslätt och i de centrala delarna av Hultafors kan komma att ske inom strandskyddat område. Dispens från strandskyddet krävs för dessa åtgärder.



Åkerlyckan med odlingsrösen (fornlämning 118).



Delar av odlingslandskapet som omger Hultet 2:16.

De värdefulla lövskogsmiljöerna vid Örlid och Hultet kan anses omfattas av 3 kap 6 § MB. Eventuellt omfattas även delar av sluttningen vid Vikhultsvägen. Enligt denna paragraf skall områden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- och/eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. En bostadsutbyggnad kan eventuellt innebära konflikt med dessa bestämmelser om lövskogen påverkas negativt.

Mark- och vattenfrågor

Utvecklingsplanen föreslår vissa ändringar av markanvändning för områden som idag utnyttjas som industrimark. Delar av industrimarken har utnyttjats för verksamheter som kan ha gett upphov till markföroreningar. Därför krävs markundersökningar avseende föroreningar för att kunna avgöra om industrimarken är lämplig för annan markanvändning och/eller om olika saneringsåtgärder krävs. Om utvecklingsplanen innebär att sanering genomförs av markföroreningar som idag förorenar Sörån och grundvattnet i området är detta mycket positivt.

Planerade utbyggnader innebär en ökad belastning på befintligt avloppsledningsnät och reningsverk. Restaureringar av dagens undermåliga ledningsnät krävs och inläckaget av ovidkommande vatten som orsakar bräddningar av orenat avloppsvatten från avloppsreningsverket till Sörån måste begränsas innan nya bostadsområden kan kopplas in. Ytterligare utredningar krävs för att bedöma utvecklingsplanens påverkan på avloppsledningsnätet och Söråns vattenkvalitet samt vilka restaureringar och ombyggnader som krävs av reningsverk och ledningsnät för att få en acceptabel hantering av avloppsvatten i området. Åtgärder som minskar risken för bräddningar till Sörån är mycket positivt från naturvårdssynpunkt med tanke på åns fiskeribiologiska värden.

Föreslagen utvecklingsplan innebär en ökad vattenförbrukning i området. Dricksvattenförsörjningen till Olsfors – Hultafors sker i dagsläget via en sjöledning i Viaredssjön från Borås. Vattenkvaliteten är låg, vilket kan bero på dåligt rengjorda ledningar och reservoarer, förhållandena i vattentäkten och lång uppehållstid i ledningar. Orsaken till den bristande vattenkvaliteten behöver utredas och ledningsnätet behöver rengöras. En ny vattentäkt planeras på industrifastigheten Örlid 1:169, men innan denna kan tas i bruk krävs utredningar av vattenkvaliteten samt av förekomsten av föroreningar i grundvattnet till följd av markföroreningar från omgivande verksamheter eller från läckande avloppsledningar. Inför planerade utbyggnader måste en dricksvattenförsörjning av god kvalitet vara tillgodosedd.

Utvecklingsplanen innebär en ökning av hårdgjorda ytor, vilket medför att markens förmåga att infiltrera vattnet försvinner i viss utsträckning och därmed ökar mängden dagvatten. Det medför att en del av den naturliga fördröjning som sker i planerade utbyggnadsområden upphör. Den förändrade markanvändningen innebär att belastningen på Sörån och i viss mån Viaredssjön kommer att ändra karaktär. Förutom näringsämnen innehåller dagvatten olika typer av miljöskadliga ämnen, bl a tungmetaller. Här kommer utvecklingsplanen att leda till en ökad belastning eftersom halterna av metaller och andra miljöskadliga ämnen i dagvatten normalt är högre än i avrinnande vatten från skogs- och jordbruksmark. Hur stora utsläppen blir beror på hur bebyggelse etc placeras, hur stor yta som kommer att hårdgöras och hur dagvattnet från utbyggnadsområdena tas omhand innan det når recipienterna.

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvattnet för föreslagna utbyggnader bör studeras, eftersom detta kan reducera belastningen på områdets bäckar och recipienterna Sörån och Viaredssjön avsevärt. En minimering av dagvattenpåverkan från området är viktig då Sörån hyser fiskeribiologiska värden.

Trafik

Utvecklingsplanen ger upphov till en ökad trafik i området samtidigt som trafiksäkerheten höjs genom anläggandet av nya gång- och cykelvägar längs väg 1757 och Gesebolsvägen. Trafiksäkerheten på såväl väg 1757 som många lokalvägar är dålig. Vägstandarden på många lokalvägar är mycket låg på grund av liten vägbredd, branta lutningar, dåliga anslutningar till väg 1757, etc. I samband med fortsatt planering bör trafikmatningen till de olika utbyggnadsområdena studeras för att kunna uppnå lösningar med en acceptabel trafiksäkerhet.

Hälsa och säkerhet

Vissa av föreslagna utbyggnader medför att ny bebyggelse kommer ligga i anslutning till stall och betesmarker för hästar, vilket kan ge upphov till störningar i form lukt och flugor. Detta anses som olämpligt om man strikt utgår från Boverkets riktlinjer och Socialstyrelsen rekommendationer. Samtidigt skall de lokala förutsättningarna tas med vid bedömningen av lämpligt skyddsavstånd i aktuellt fall. Finns avskärmande vegetation mot den nya bebyggelsen, ligger området i ”rätt riktning” i förhållande till stallet gällande förhärskande vindriktning etc.

Landskapsbild

I Olsfors kommer delar av den föreslagna bebyggelsen att påverka landskapsbilden i och med att bebyggelsen lokaliseras på de bergsslutningar som omger orten. För att landskapsbilden inte ska påverkas negativt är det viktigt att den nya bebyggelsen anpassas till terrängen och att vegetationspartier sparas i anslutning till de nya områdena. Föreslagna bostadsområden vid Örevägen(1) kommer inte att påverka landskapsbilden negativt eftersom de ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och inte är visuellt exponerade på håll.

Föreslagen bebyggelse i anslutning till de centrala delarna av Hultafors, söder om landsvägen (7,8,9) bedöms endast påverka landskapsbilden i

mindre omfattning. Dessa områden ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Området vid vattenverket(10) däremot ligger mycket exponerat uppe på en höjd och kommer att innebära en stor påverkan på landskapsbilden. I detta område är det viktigt att markbearbetning och utformning av hus sker i anpassning till landskapet.

Föreslagen bebyggelse(12) på höjderna vid Fjällaberg medför mycket stor påverkan på landskapsbilden då de ligger väl synliga på bergskanten. Dessa kommer att bli karaktärsskapande för trakten eftersom de är synliga på långt håll. Det är därmed viktigt att med en medveten gestaltning och terränganpassning av området.

Sociala konsekvenser

Närhet till skola, förskola och kollektivtrafik är stor från större delen av de föreslagna bostadsområdena. Utvecklingsplanen innebär en ökning med sammanlagt 200-250 bostäder i Olsfors och Hultafors. Det ökade antalet bostäder i orterna innebär att underlaget för service blir större. De föreslagna gång- och cykelvägarna i planen innebär att det från barnperspektiv kommer att vara säkrare trafikmiljö. Orterna är redan idag typiska pendlingsorter och förslaget innebär att detta kommer att förstärkas.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunala investeringar som kommer att krävas utgörs främst av en eventuell utbyggnad av förskola/skola samt kostnader för gång- och cykelvägar. Ombyggnad av Boråsvägen genom de båda orterna kommer att medföra ökade kostnader för kommunen. Utbyggnad av gator och vägar samt gång- och cykelvägar i anslutning till utbyggnadsområden bedöms kunna täckas vid exploateringen, vilket kan regleras i exploateringsavtal.

Fortsatt arbete – åtgärder

Utredningar

Olika typer av utredningar behövs för att kunna gå vidare med vissa av de områden som utpekats för bostadsetablering.

- Gestaltningprogram för omvandling av vägmiljön i Olsfors och Hultafors
- Utredning av VA-situationen
- Markundersökning gällande förorenad mark i industriområdet i Olsfors
- Utredning för en eventuellt ny vägsträckning till Fjällaberg (sker i samband med detaljplanearbetet)

Nya detaljplaner

För föreslagna bostadsområden krävs att nya detaljplaner tas fram bl. a. för skapande av kommunala ”självbyggartomter”.

Ändring av gällande detaljplaner

- Detaljplaner för industriområdet i Olsfors ändras från industriverksamhet till bostäder och serviceverksamhet

Tidsprioritering av fysiska åtgärder

Utvecklingsmöjligheter på kort sikt

Åtgärd	Ansvar
– Upprustning av vägmiljöer i Olsfors och Hultafors, gång- och cykelvägar mm	Kommunen - Vägverket
– Omvandling av industriområdet i Olsfors påbörjas	Kommunen - Privata exploatörer -Fastighetsägare

Utvecklingsmöjligheter på längre sikt

Åtgärd	Ansvar
– Kommunala tomter i Olsfors	Kommunen
– Nya bostadsområden i Olsfors och i södra Hultafors (flerbostadshus, villatomter)	Privata exploatörer
– Fortsatt omvandling av industriområdet i Olsfors till bostäder	Kommunen - Privata exploatörer - Fastighetsägare
– Ombyggnad av Gesebolsvägen inkl. vägport	Kommunen - Vägverket - Banverket
– Nya bostäder på höjden vid hälsocentret (om vägfrågan kan lösas)	Privat exploatör
– Gång- och cykelväg till Bollebygd och Sandared	Kommunen - Borås stad - Vägverket
– Ny avfart från motorvägen	Kommunen - Borås stad - Vägverket