



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Didi Carlson | Samhällsplanerare
0734-64 71 18 | diddi.carlson@bollebygd.se

Kommunstyrelsen

Planuppdrag för Flässjum 12:77, 3:135 och Bollebygds Prästgård 1:5, Odens väg

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att ge samhällsbyggnadsnämnden ett nytt planuppdrag för de kommunalt ägda fastigheterna Flässjum 12:77, 3:135 och Bollebygds Prästgård 1:5, utmed Odens väg och Töllsjövägen.

Befintligt planuppdrag för DP för Flässjum 12:77, Högalund (KS2016/140 § 47) och DP Bollebygds Prästgård 1:5, Vägverkstomten (KS2010/147 § 28) avslutas.

Ärendet

Inom utredningsuppdraget om förtätningsprojekt på kommunalägd mark SBN2020/193 har även befintliga planuppdrag setts över. Bollebygds kommun växer och en ny översiktsplan är snart klar för antagande. Syftet med uppdraget var att hitta kommunalägd mark som kunde exploateras. Inom uppdraget fann samhällsbyggnadsförvaltningen bland annat detaljplaneuppdraget för Flässjum 12:77, Högalund (Odens väg) och detaljplaneuppdraget för Bollebygds Prästgård 1:5, Vägverkstomten (Töllsjövägen) som intressanta utifrån deras centrala läge. Detaljplanearbetet har stått still eller pausats under några år. Med tanke på detaljplanernas närhet till varandra finns det ekonomiska vinster och tidsvinster att arbeta med fastigheterna Flässjum 12:77, 3:135 och Bollebygds Prästgård 1:5 i en detaljplan. Marken ägs av kommunen. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att uppdraget för Detaljplan för Flässjum 12:77 Högalund (SBN2016/115) som gavs i kommunstyrelsen beslut 2016-05-23 § 47 ska avslutas. Likaså för Bollebygds Prästgård 1:5, Vägverkstomten – detaljplan (BMN2010/28) som gavs i kommunstyrelsens beslut 2010-02-18 § 28. Förvaltningen föreslås att arbetet återupptas i ett nytt planuppdrag.

Bostäder är den primära markanvändningen som föreslås. Efterfrågan på bostäder i Bollebygd är stor särskilt i den centrala delen av Bollebygds tätort. Förtätning med bostäder innebär att handel och service stärks samt att befintlig infrastruktur och kollektivtrafik kan utnyttjas. Ny översiktsplan beräknas antas årsskiftet eller början på år 2022 vilket kommer ge en riktning om 500 nya bostäder i centrala Bollebygd. Därmed blir förtäta centrum ett starkare mål.

Befintlig markmiljöutredning från år 2011 (BMN2010/28-35) redovisar att det finns föroreningar i marken inom Vägverkstomten. Den tidiga utredningen visar att föroreningarna är av den art som går att sanera och att det går att bebygga på ett säkert sätt. Det krävs dock ytterligare utredningar i planarbetet samt sanering i genomförandeskedet. Att sanera till känslig markanvändning är en högre kostnad jämfört med att sanera till mindre känslig markanvändning vilket medför argument för att bostäder bör vara den primära markanvändningen. Skulle det vara aktuellt med sanering till mindre

känslig markanvändning kan även verksamheter vara aktuellt. Utredningen har inte undersökt om byggnaderna är förorenade eller om marken under byggnaderna är förorenade, vilket behöver utredas i planprocessen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen tog år 2016, med konsult hjälp, fram ett bebyggelseförslag om totalt 150 lägenheter för Högalund. De tidiga skisserna som låg till grund för beslutet var sju flerbostadshus samt ett punkthus i sex våningar, sammanlagt ca 70 lägenheter. I det södra området närmast Göteborgsvägen skissades det på tre flerbostadshus och fem punkthus i sex våningar illustrerats som inrymmer ca 80 lägenheter. Parkeringar föreslogs i mindre enheter mellan husen eller som parkeringsdäck under husen. Även en ny förbindelseväg för biltrafik mellan Odens väg och Göteborgsvägen föreslogs. Den nya vägen motiverades som viktig för att möjliggöra ny bebyggelse och en möjlighet till avlastning av trafiken i anslutning till torget i Bollebygds centrum.

Norra delen av området mot Odens väg saknar detaljplan. Odens väg ingår i detaljplan 708 som anger allmän plats, gata. För södra delen av området gäller detaljplan 484 som anger allmän plats; park, plantering. Idag finns en befintlig gång- och cykelväg. Detaljplan 3 anger användningen lager, förråd för Vägverkstomten.

Ekonomiska förutsättningar

Detaljplanen kommer att utgöra ett av de större bostadsprojekten i centrala Bollebygd med möjlighet på cirka 300-500 bostäder. Utredningsarbetet som krävs kommer att vara omfattande. Genomförandet av detaljplanen kommer också att vara omfattande och förslagsvis sker etappvis utbyggnad. Ett större antal bostäder förväntas kunna tillskapas vilket medför större befolkningsunderlag och allt som det bär med sig, exempelvis ökat tryck på kommunal service, infrastruktur, rekreationsområden med mera. Samtidigt ger ett större befolkningsunderlag ökade skatteintäkter och ett större underlag för kollektivtrafiken.

Vägverkstomten behöver saneras och kostnaden är svår att uppskatta. Det kan finnas möjlighet att få bidrag för sanering. Kostnader för utredningar i detaljplanarbetet bedöms från cirka 900 000 kr. Utredningskostnaderna är ungefärliga, sanerings- och utgrävningskostnader är inte inräknade.

Utredningar som kan behövas är:

- Naturvärdesinventering
- Trafik och angöring
- Arkeologi
- Geoteknik
- Markmiljö
- Värdering av mark, i samband med planarbetet
- Sol- och skuggstudier

Barnkonsekvensanalys

Enligt 8 kap. 9 § i Plan- och bygglagen ska flerbostadshus inneha på tomten eller i närheten tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska friyta prioriteras.

Det blir viktigt att tänka på hur barn/boende ska nå den ytan på ett bra och säkert sätt. Den kuperade terrängen kan innebära svårigheter för personer med barnvagn och barn med funktionsvariation.

Detaljplanen och utbyggnad av Högalund bedöms ha en indirekt påverkan på barn i Bollebygds kommun i form av att barnfamiljer kommer kunna flytta in i bostäderna, och möjligtvis indirekt påverkan om Högalund idag används för lek.

Till följd av hög exploatering med stort antal nya bostäder kan det behövas en ny förskola inom planområdet eller att det tas höjd för detta vid planering av nya förskolor i Bollebygds tätort.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen fortsätter att utveckla skisserna och att utveckla konceptet. Det innebär att förslaget kan komma att ändras från de ursprungliga skisserna och utifrån vad utredningarna ger.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Planuppdrag för Flässjum 12:77, 3:135 och Bollebygds Prästgård 1:5, Odens väg (SBN2021/223-2)

Karta föreslaget planområde Odens väg (SBN2021/223-1)

Rapport Utredning om förtätningsprojekt på kommunägd mark (SBN2020/193-XX)

Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2020-10-12 § 211. Utredning om förtätningsprojekt på kommunalägd mark – förslag till uppdrag (SBN2020/193-6)

Kommunstyrelsens beslut 2016-05-23 § 47. Uppdrag om detaljplan för Högalund, Flässjum 12:77 (KS2016/140-4)

Kommunstyrelsens beslut 2010-02-18 § 28. Bollebygds Prästgård 1:5, Intresseanmälan att anlägga en livsmedelsbutik (BMN2010/28-3)

Skickas till

Kommunstyrelsen (beslutsärende)

BOLLEBYGDS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ann-Charlotte Lind

Förvaltningschef

Diddi Carlson

Samhällsplanerare