

PLANUTREDNING

**Delar av FLÄSSJUM 12:77 mm
i Bollebygd centralort, Bollebygds Älvsborgs län.**

OMRÅDE 1: Söder Odens väg

OMRÅDE 2: Öster Tingshusvägen / Frejas väg

Bollebygd och Borås 1996-08-26
Tekniska kontoret

SAMPLAN AB



Ronny Reinholdsson

Ivan Nilsson

BESKRIVNING

Handlingar

Denna beskrivning med förslag till markanvändning (2 kartor).

Utredningens syfte

I kommunen finns behov av mark för nybyggnad av bostäder. På längre sikt finns stora utbyggnadsmöjligheter i väster och norr. På kort sikt finns önskemål om att utnyttja vissa möjligheter till förtätning, som finns i samhället.

Läge och omfattning

Utredningsområdena är belägna nordväst och nordöst centrum: Det ena ligger söder Odens väg och omfattar ca ett hektar. Det andra ligger öster Tingshusvägen / Frejas väg och omfattar ca sju hektar.

Markägare

Områdena ägs av kommunen med undantag av de södra delarna av område 2, Flässjum 12:24 m fl, vilka är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Arbetet med en kommunomfattande översiktsplan pågår. Kommunalsplanen för Bollebygds samhälle antogs i juni 1976. 1978-06-17 antog kommunfullmäktige i dåvarande Borås kommun en ändring av kommunalsplanen. Den har nu ställning som fördjupning av översiktsplanen enligt plan- och bygglagen.

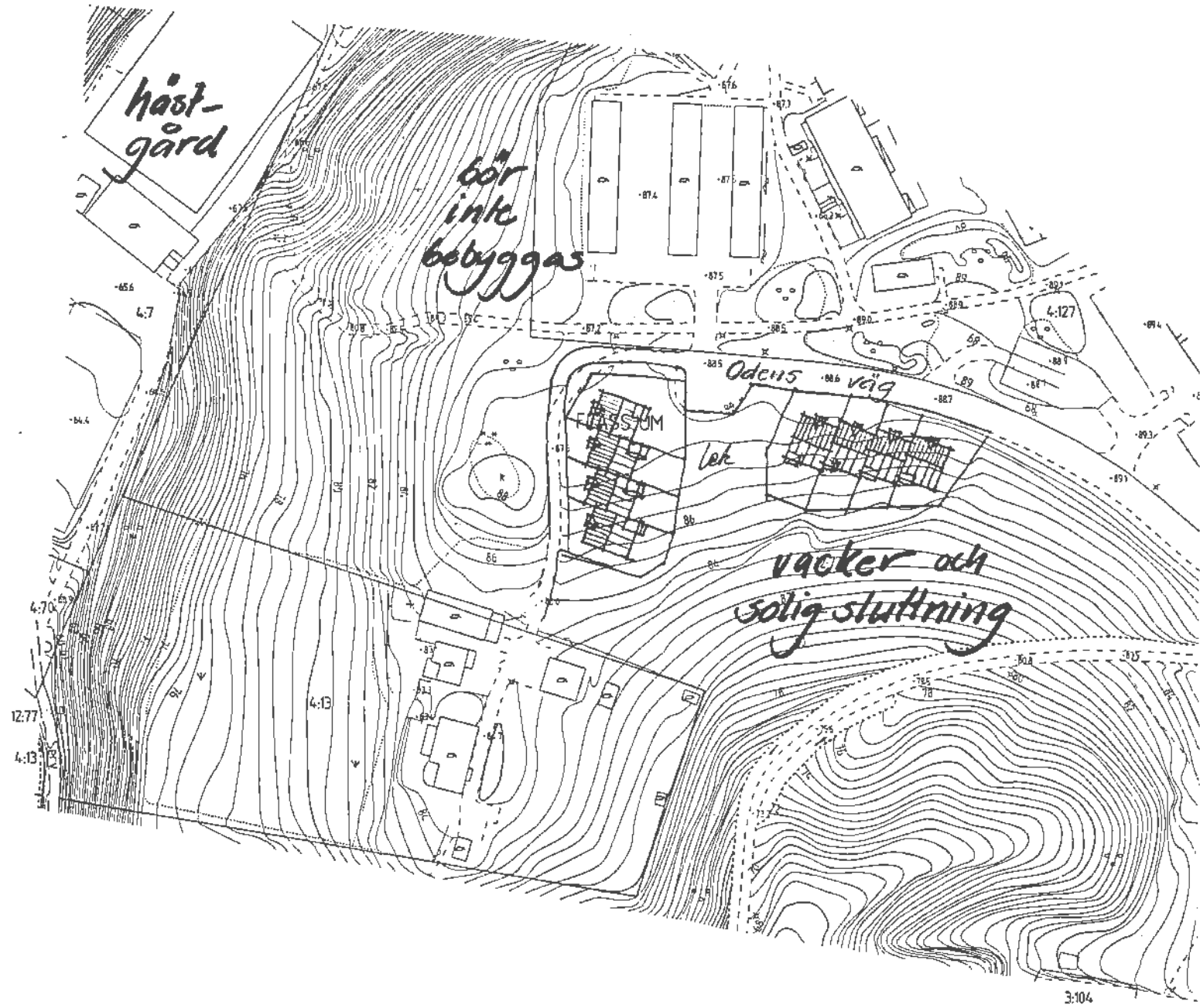
I planen redovisas huvuddelen av utredningsområdena som grönområde.

Detaljplan

Området söder Odens väg är inte planlagt. Detaljplaner för områdena i övrigt är fastställda 79-05-11 och 64-01-27. I dessa redovisas områdena som park, gatumark och område för bostadsändamål.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden uppdrog 1996-05-09, §108, åt tekniska kontoret att utreda, om delar av förevarande områden kunde användas för bostadsändamål.



OMRÅDE 1, SÖDER ODENS VÄG

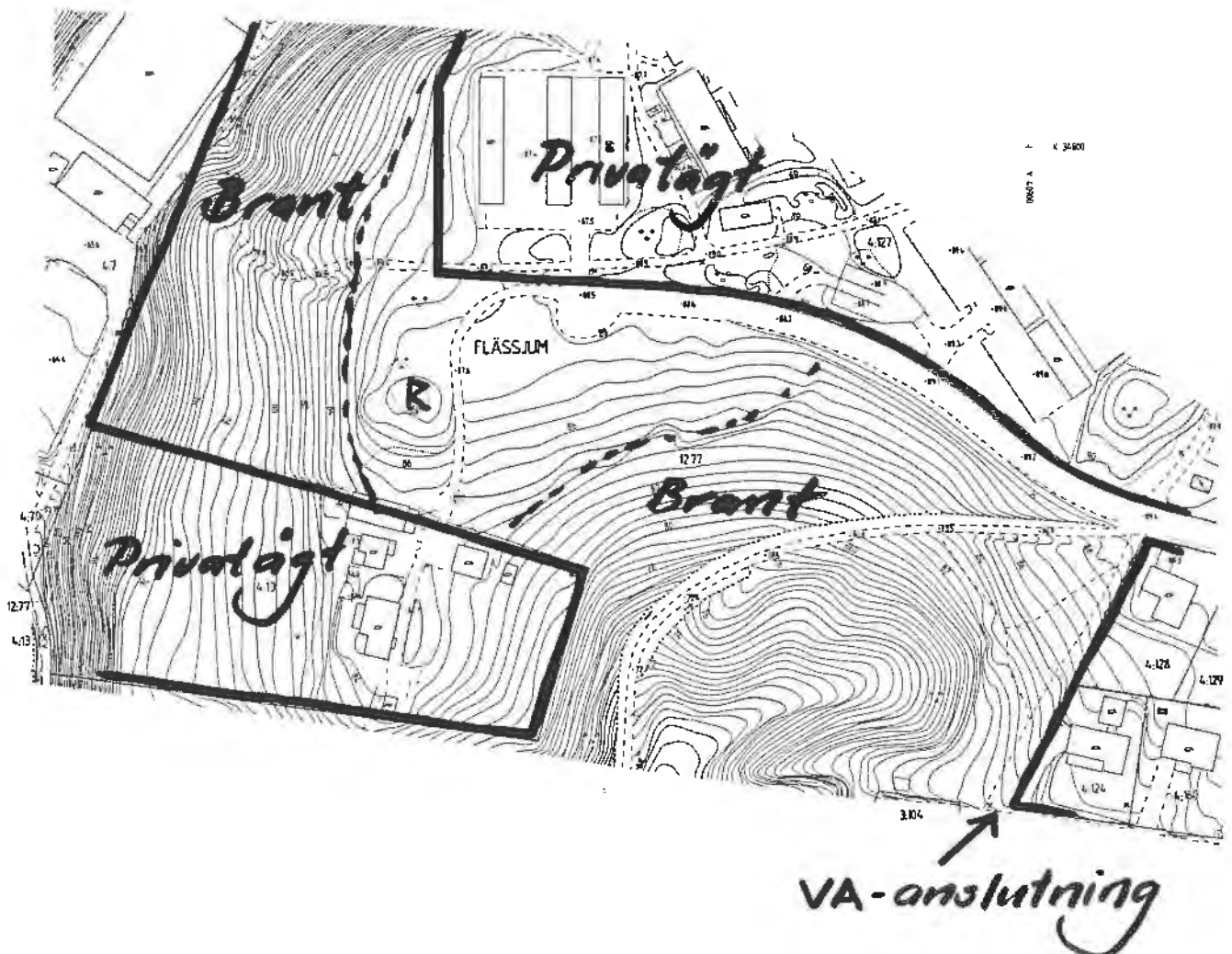
FÖRUTSÄTTNINGAR - UTGÅNGSPUNKTER

Markägförhållandena har angivits. Vatten och avlopp samt gata har byggts ut i anslutning till utredningsområdet. Området sluttar dels mot väster och dels mot söder i en ravinartad formation. De högsta delarna är skogklädda, medan sydslutningen är gräsbeväxt.

På höjden finns en fornlämning.

Utgångspunkter

Höjden med fornlämningen är viktig att bevara. De västra delarna är olämpliga att använda för bostadsändamål på grund av närheten till hästgård i väster. Området söder Odens väg ger mycket goda förutsättningar för en attraktiv boendemiljö på grund av det soliga läget och utsikten över dalgången. Geoteknisk undersökning har dock inte gjorts, varför markstabiliteten kan visa sig vara otillräcklig.



FÖRÄNDRINGAR

Planen innebär att åtta nya bostäder redovisas i slutningen söder Odens väg. Det soligaste området har valts. Bostäderna delas i två grupper av en lekplats söder vändplatsen. En souterränglösning är naturlig här, där garage läggs i entreplanet och souterrängplanet mot söder respektive öster.

Med en lämpligt utformad bebyggelse ger det höga och fria läget goda förutsättningar för bra bostadskvalité.

Det centrala läget ger tillgång till kommunens samlade utbud av privat och offentlig service.

Med hänsyn till terrängen är höga krav på tillgänglighet svåra att uppfylla. Området lämpar sig därför inte för bostäder, där höga sådana krav ställs.

Friytor för lek och utevistelse finns i närheten, dels på anlagda lekplatser och dels på naturmark. Utrymme för småbarnslek finns på tomtmark.

Gator och trafik

Odens väg har liten trafik här, varför tomtutsläpp kan tillåtas mot gatan. En gemensam utfart redovisas dock för den västra bebyggelsegruppen.

Cykel- och mopedtrafik leds på gatan. Behovet av särskild cykelbana får utredas i ett större sammanhang.

Gående hänvisas till trottoar och gångväg.

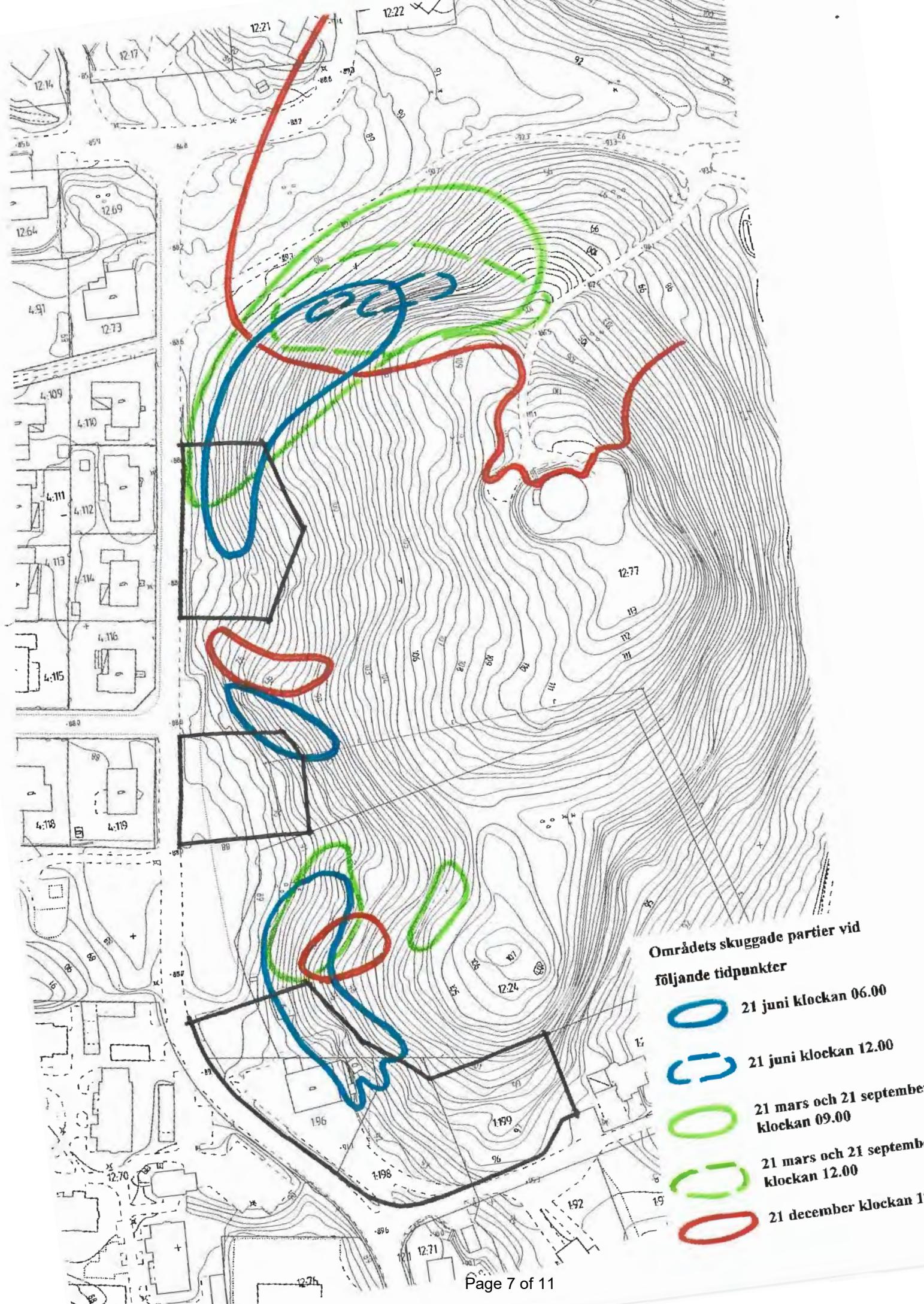
Störningar

Störningar på grund av buller eller utsläpp av skadliga eller illaluktande ämnen befaras inte. Den måttliga trafiken ger låga ekvivalenta ljudnivåer.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsförsörjningen kan ordnas genom anslutning till befintliga ledningar i Villavägen. El- och teleledningar finns i anslutning till området. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör övervägas. Utrymme för källsortering av avfall anordnas.

Uppvärmningssätt är inte bestämt. Möjligheter till god energihushållning skall tas till vara. Detta kan göras bland annat genom att husen utforma med tanke på solinstrålning, att de isoleras bra med små fönsterytor mot norr och kanske även uppvärms med jordvärme.



Områdets skuggade partier vid följande tidpunkter

-  21 juni klockan 06.00
-  21 juni klockan 12.00
-  21 mars och 21 september klockan 09.00
-  21 mars och 21 september klockan 12.00
-  21 december klockan 12.00

OMRÅDE 2, ÖSTER TINGSHUSVÄGEN / FREJAS VÄG

FÖRUTSÄTTNINGAR - UTGÅNGSPUNKTER

Markägoförhållandena har angivits. Vatten och avlopp samt gator har byggts ut i anslutning till utredningsområdet. Terrängen är mycket kuperad där marklutningen inom stora delar uppgår till 25%. Marken bedöms ha stor bärighet.

Den branta terrängen gör att särskilt de norra delarna är starkt skuggade. En solstudie har gjorts, där skuggade partier vid olika klockslag har redovisats. Av vidstående kartbild framgår, att stora områden i norr skuggas av berget klockan 12 vid vintersolståndet. Sommarmorgnar och på förmiddagen vid vår- och höstdagjämning skuggas de nordvästra delarna av berget. Hänsyn har inte tagits till skuggande vegetation.

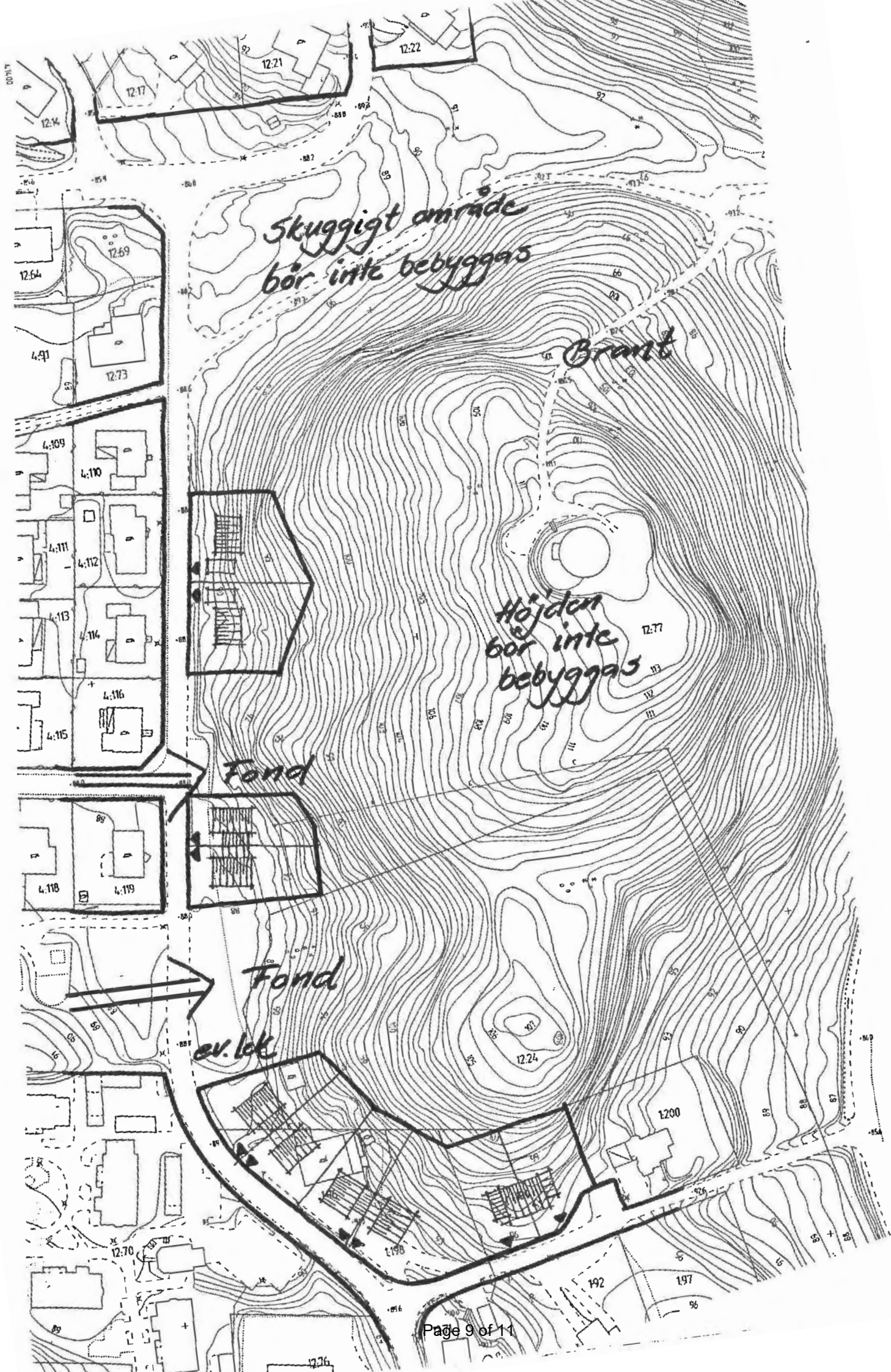
De södra delarna har mycket goda ljusförhållanden. Från klockan 11 och fram till kvällen har även de västra delarna mycket goda ljusförhållanden.

Utgångspunkter

Den skogklädda höjden utgör ett viktigt och karaktäristiskt inslag i miljön. Särskilt bör den fondverkan, som berget ger åt Odens väg och parkstråket söder om denna, beaktas. Dessa delar bör därför bevaras orörda. Även på grund av nivåerna bör bebyggelse på höjden undvikas. De skuggiga områdena i de norra och östra delarna bör inte bebyggas.

Tingshusvägen / Frejas väg har en funktion som huvudgata. Vid en tillkommande bebyggelse bör därför infarterna samordnas i syfte att få så få tomtutsläpp som möjligt.





Skuggigt område
bör inte bebyggas

Brant

Höjden
bör inte
bebyggas

Fond

Fond
ev. lok

FÖRÄNDRINGAR

Planen innebär att tio nya bostäder redovisas på höjdens västra och söder delar. De soligaste områdena har valts. För att bevara berget som fond för Odins väg och Industrivägen har öppningar lämnats. Mitt för Odins väg gör skuggning och nivåer det mindre lämpligt med bebyggelse. Det låglänta området mitt för parkstråket är mindre attraktivt för bebyggelse.

Nivåförhållandena gör att många av de nya husen lämpligen utformas med en souterrängvåning. Naturligt är att garagen sammanbyggs över tomtgräns eller förläggs nära tomtgräns då gemensamma utfarter förutsätts. Till tomterna på del av Flässjum 1:199 är placeringen av garagen mera fri. Här kan istället ett parhus vara lämpligt. Dock kan även andra utformningar tänkas.

Med en lämpligt utformad bebyggelse ger det höga och fria läget goda förutsättningar för bra bostadskvalité.

Det centrala läget ger tillgång till kommunens samlade utbud av privat och offentlig service.

Med hänsyn till terrängen är höga krav på tillgänglighet svåra att uppfylla. Området lämpar sig därför inte för bostäder, där höga sådana krav ställs.

Friytor för lek och utevistelse finns i närheten, dels på anlagda lekplatser och dels på naturmark. Utrymme för småbarnslek finns på tomtmark.

Gator och trafik

Tingshusvägen / Frejas väg har trots en måttlig trafik en viss roll som huvudgata. Därför föreslås, att tomtutfarterna samordnas parvis. Fyra sådana tomtutfarter redovisas. Den goda sikten och den låga trafikbelastningen gör lösningen godtagbar från trafiksäkerhetssynpunkt.

Cykel- och mopedtrafik leds på gatan. Behovet av särskild cykelbana får utredas i ett större sammanhang.

Gående hänvisas till trottoar och gångväg.

Störningar

Störningar på grund av buller eller utsläpp av skadliga eller illaluktande ämnen befaras inte. Den måttliga trafiken ger låga ekvivalenta ljudnivåer.

Teknisk förjörning

Vatten- och avloppsförjörningen är ordnad genom ledningar i gatan. Även el- och

teleledningar finns. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör övervägas. Utrymme för källsortering av avfall anordnas.

Uppvärmningssätt är inte bestämt. Möjligheter till god energihushållning skall tas till vara. Detta kan göras bland annat genom att husen utforma med tanke på solinstrålning, att de isoleras bra med små fönsterytor mot norr och kanske även uppvärms med jordvärme.

FORTSATT ARBETE

Stabilitetsförhållandena och den tekniska försörjningen bör utredas och kostnadsberäknas. Därefter bör ett underhandssamråd hållas med länsstyrelsen. Om kostnaderna visar sig vara godtagbara och länsstyrelsens synpunkter möjliga att beakta bör bygg- och miljönämnden hemställa hos kommunstyrelsen om planuppdrag samt att kommunen köper berörd privatägd mark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av arkitekt Ronny Reinholdsson, tekniska kontoret, och arkitekt Ivan Nilsson, SAMPLAN AB i Borås.