



**BOLLEBYGDS
KOMMUN**

Diarienummer
Planens beteckning
Påbörjad
Antagen av XX
Laga kraft
Genomförandetid

KS2023/241
2022-03-24
202X-XX-XX
202X-XX-XX
5 år



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Bollebygd
Fjällastorp 3:6 m.fl.,
Fjällastorp

Bollebygd kommun, Västra Götalands län

Granskningshandling

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Standardförfarande
2024-07-01

SAMMANFATTNING

Planområdet är del av ett större, karaktäristiskt jordbrukslandskap i form av en dalgång i nord-sydlig sträckning.

Planområdet planeras för cirka 50 bostäder i två plan med träfasader i traditionella kulörer. Viktiga siktlinjer genom det större landskapsrummet ska behållas, bland annat genom ett öppet naturstråk som planeras centralt i området och knyter an till det öppna odlingslandskapet. Grönstråket avses fungera som gemensam yta dels för de boende i området, men även som grönområde för Bollebygds befolkning i sin helhet. Områdets utformning anpassas efter befintliga stenmurar, odlingsröse och dike inom planområdet. Särskilda utformningsbestämmelser motiveras av planområdets exponerade läge i landskapet.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling) 2024-07-01
- Plankarta, 2024-07-01
- Illustrationsplan, 2024-07-01
- Grundkarta, Sweco Sverige AB, 2024-08-21
- Fastighetsförteckning, Sweco Sverige AB, 2023-08-03, reviderad 2024-08-22

Utredningar som tagits fram under planarbetet redovisas nedan:

- Trafikutredning dp Fjällastorp, Bollebygds kommun (Cowi, 2023-05) (Reviderad 2024-02-16)
- Dp Fjällastorp, Bollebygd trafikbulerutredning (Efterklang, 2023-05-30)
- Dagvattenutredning Fjällastorp 3:6, Bollebygd, samt ritning (M-10.1-01) (Vatten och samhällsteknik, 2023-08-18, reviderad 2024-04-09)
- PM Kärleväxtinventering på del av fastigheten Fjällastorp 3:6 (Jakobi sustainability, 2023-07-03)
- Lokaliseringsutredning för utveckling av Bollebygds tätort (Norconsult, 2024-06-17)
- Vatten och avlopp – förslag till VA hantering (Vatten och samhällsteknik) (sekretessbelagd)
- Artskyddsutredning av sånglärka Fjällastorp 3:6 m.fl. (Jakobi Sustainability AB 2024-1-31)
- PM- Historisk inventering (COWI 2024-01-31)
- MMU Dp Fjällastorp 3:6 (COWI 2024-04-12)
- Västra Bollebygd VAD-utredning (Sweco 2023-06-29)

Utredningar som tagits fram tidigare i processen som använts som underlag för denna detaljplan:

- Arkeologisk utredning (Rapport 2018:97, Arkeologerna Statens historiska museer)
- Naturvärdesinventering (Jakobi sustainability, 2018-04-24)
- Geoteknik PM (Skanska, 2018-04-26) (Reviderad 2024-01-25).
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (Skanska, 2018-04-03)
- Kunskaps- och planeringsunderlag för Nolåns dalgång, Bollebygd, översiktlig landskapskaraktärsanalys (Calluna, KMV Forum, Ramboll, 2019-12-19)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	3
1 INLEDNING OCH SYFTE	6
1.1 DETALJPLANENS SYFTE	6
1.2 PLANOMRÅDE.....	6
1.3 ÄRENDEINFORMATION.....	6
2 BEBYGGELSE	8
2.1 BEBYGGELSESTRUKTUR OCH STADSBILD	8
2.2 BOSTÄDER.....	12
2.3 GESTALTNING	12
2.4 ARBETSPLATSER	13
2.5 SERVICE.....	13
2.6 HISTORIK OCH KULTURMILJÖ	14
3 GATOR OCH TRAFIK	17
3.1 GATUNÄT	17
3.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	18
3.3 BILTRAFIK OCH BILPARKERING	19
3.4 KOLLEKTIVTRAFIK.....	21
4 MARK, MILJÖ OCH HYDROLOGI	22
4.1 NATUR OCH VEGETATION	22
4.2 JORDBRUKSMARK.....	24
4.3 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	25
4.4 BIOLOGISK MÅNGFALD	26
4.5 REKREATION	26
4.6 LAGENLIGT SKYDDAD NATUR.....	26
4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	27
4.8 STRANDSKYDD	27
4.9 HUSHÅLLNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN	27
4.10 MILJÖBEDÖMNING	28
4.11 MILJÖKVALITETSNORMER	29
4.12 SOCIALA PERSPEKTIV	29
4.13 MÖTESPLATSER	30
4.14 TILLGÄNGLIGHET	30
4.15 TRYGGHET.....	30
4.16 BARN OCH UNGA	30
4.17 JÄMLIKHET	31
5 HÄLSA OCH SÄKERHET	31
5.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	31
5.2 RISK FÖR EROSION	31
5.3 RISK FÖR SKRED.....	31
5.4 RISK FÖR RAS.....	31
5.5 TRAFIKBULLER	31
5.6 SKYFALL.....	32
5.7 FÖRORENAD MARK OCH RADON	33

5.8 RISK FÖR BRAND	34
5.9 SLÄCKVATTEN	35
5.10 HÄSTGÅRD.....	36
5.11 ÖVRIG RISK.....	36
6 RIKSINTRESSEN.....	37
7 KOMMUNALA, REGIONALA OCH NATIONELLA PLANERINGSUNDERLAG.....	37
7.1 KOMMUNALA	37
7.2 REGIONALA	39
7.3 NATIONELLA	39
8 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	42
8.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	42
9 TEKNISK FÖRSÖRJNING	46
9.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	46
9.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	46
9.3 VATTEN OCH AVLOPP.....	46
9.4 DAGVATTEN	46
9.5 VÄRME	48
9.6 EL, TELE OCH FIBER.....	49
9.7 AVFALLSHANTERING.....	49
10 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	50
10.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	50
10.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	50
10.3 EKONOMISKA FRÅGOR	51
10.4 KULTURVÄRDEN	51
INOM PLANOMRÅDET FINNS DET STENMURAR SOM OMFATTAS AV DET GENERELLA BIOTOPSKYDDDET DÅ OMGIVANDE MARK IDAG ÄR JORDBRUKSMARK.	51
10.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	51
11 ORGANISATORISKA FRÅGOR	52
11.1 HANDLÄGGNING.....	52
11.2 PRELIMINÄR TIDPLAN	52
11.3 HUVUDMANNASKAP	52
11.4 GENOMFÖRANDETID.....	52
11.5 EXPLOATERINGSAVTAL	52
11.6 MEDVERKANDE I PLANARBETET	53

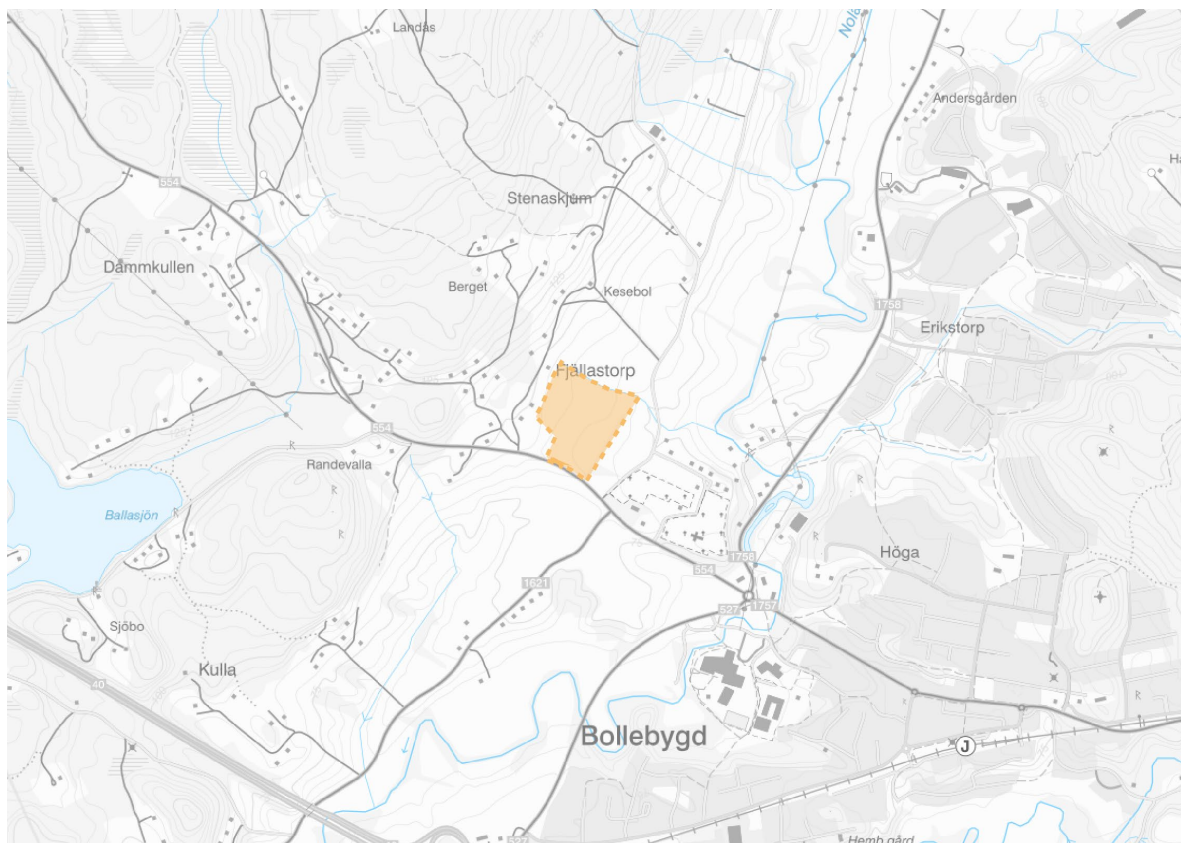
1 INLEDNING OCH SYFTE

1.1 DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder för en blandad målgrupp som tar hänsyn till de natur-, kultur och landskapsvärden som Nolåns dalgång inrymmer. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra en sammanhängande framtida västlig expansion av Bollebygds tätort.

1.2 PLANOMRÅDE

Planområdet ligger i utkanten av Bollebygds tätort, nordväst om den västra infarten till samhället. Området avgränsas i söder av Hindåsvägen, i öster av fastighetsgräns till Bollebygds Kyrkby 1:65 och i väster av befintlig bebyggelse. Hela planområdet består idag av jordbruksmark. Planområdet omfattar fastigheten Fjällastorp 3:6 som är i privat ägo samt mindre del av den kommunala fastigheten Flässjum 3:99. Planområdet är ca 6 hektar stort.



Översiktskarta över planområdet. Källa: Lantmäteriet

1.3 ÄRENDEINFORMATION

Kommunstyrelsen gav 2015-08-31 § 116 i uppdrag att ta fram en detaljplan för Fjällastorp 3:6, Bollebygds kyrkby 1:28 och del av Bollebygds Prästgård 1:1. Detaljplanen pausades innan samrådet i väntan på bland annat ny översiktsplan. I samband med antagandet av den nya översiktsplanen (2022-03-24) upphävdes planprogrammet för Kullaområdet i sin helhet, och aktuellt planuppdrag fick ett förnyat beslut om att genomföras genom exploatörssamverkan. Exploatören för fastigheten Bollebygds Kyrkby 1:65 valde sedan att pausa arbetet, vilket ledde

till att ärendet delades upp. Denna detaljplan avser numera endast fastigheten Fjällastorp 3:6 samt del av den kommunala fastigheten Flässjum 3:99.

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

2 BEBYGGELSE

2.1 BEBYGGELSESTRUKTUR OCH STADSBILD

2.1.1 BEFINTLIGT

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. På anslutande fastigheter finns ett antal enbostadshus och gårdar. Bebyggelsen ligger i stort sett samlad utmed dalgångens sidor, vid skogsbrynet, så att den bruksbara åkermarken lämnats fri från bebyggelse.

Nolåns dalgång är en långsträckt dalgång i nord-sydlig riktning med öppna och halvöppna ytor som möjliggör vyer och siktlinjer. Siktlinjerna bryts delvis av grönska och dalar. Kyrktornet är väl synligt från många håll och är en del av identiteten på platsen. Stenmurar, odlingsröse och diken i odlingslandskapet utgör en del av kulturmiljön och har naturvärden. I det öppna landskapet ligger värdena i landskapsbilden och kulturmiljön snarare än naturvärden, även om naturvärdena också är gällande.



Bebyggelse väster om planområdet

2.1.2 NYTT

Inom planområdet planeras bebyggelse i upp till två våningar i form av friliggande villor och parhus. Även rad- och kedjehus möjliggörs inom detaljplanen för att skapa en flexibilitet beroende på framtida efterfrågan. Totalt möjliggörs i illustrerat förslag ca 50 bostäder i form av friliggande småhus och parhus inom området. Bebyggelsen placeras för att säkerställa det större grönsläppet i mitten av området samt de boendes tillgång till detta område. Vidare placeras bebyggelsen på ett sådant sätt så att både siktlinjer genom landskapet och mellan viktiga punkter så som gårdsmiljön i väst och kyrkan i öst säkerställs.

Detaljplan för Fjällastorp 3:6 m.fl.

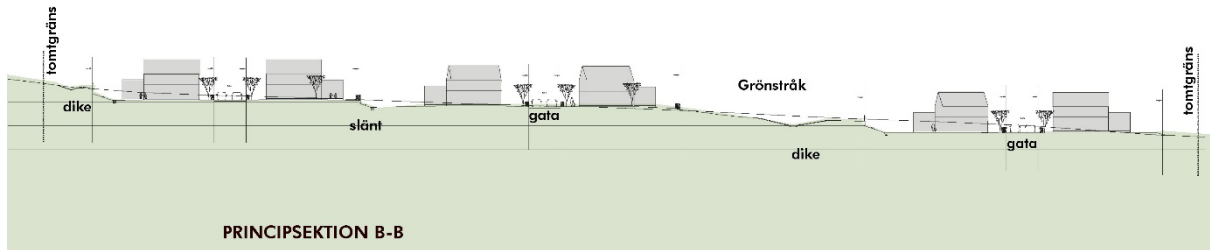
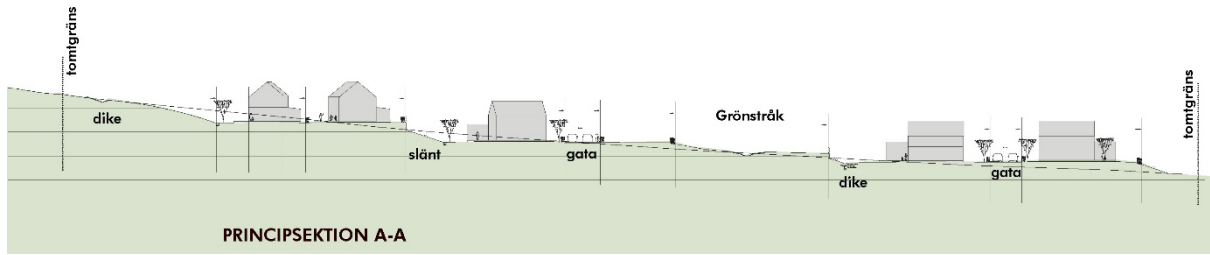
För att bebyggelsen ska passa in i omgivningen och landskapet på ett bra sätt föreslås takmaterialet ha en matt ytstruktur och ska utföras med takpannor, plåt eller vegetation. Solpaneler möjliggörs på grund av sina miljömässiga fördelar.



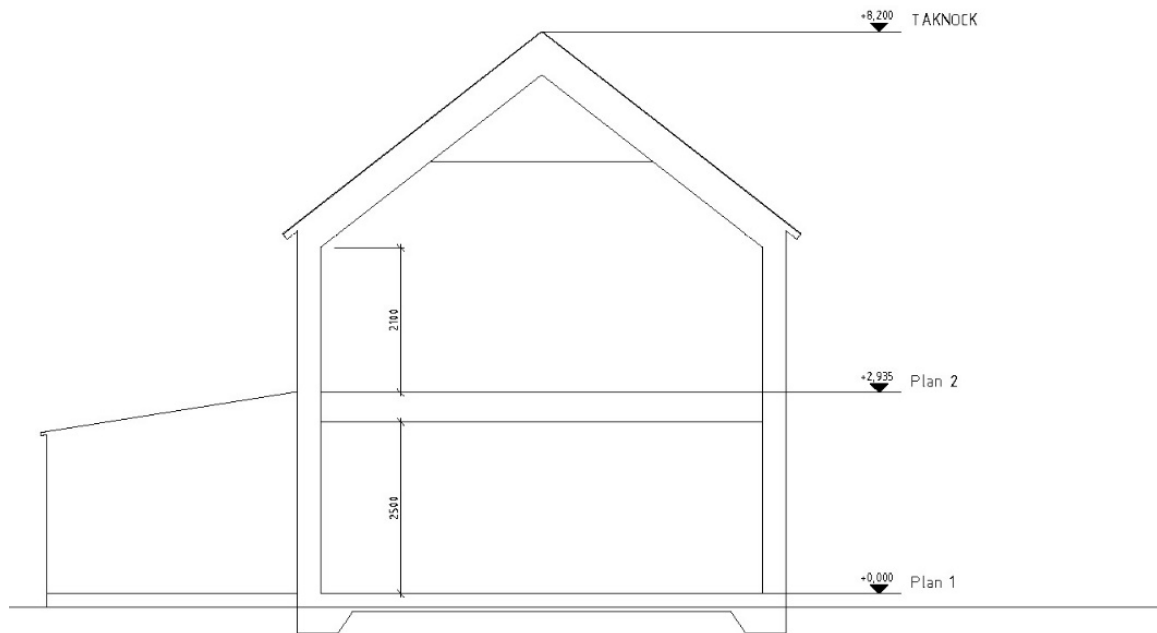
Volymstudie över förslaget.



Illustrationsplan med sektionslinjer.



Principsektioner genom området i väst-östlig riktning.



Principsektion, exempelhus som ryms inom detaljplanen.

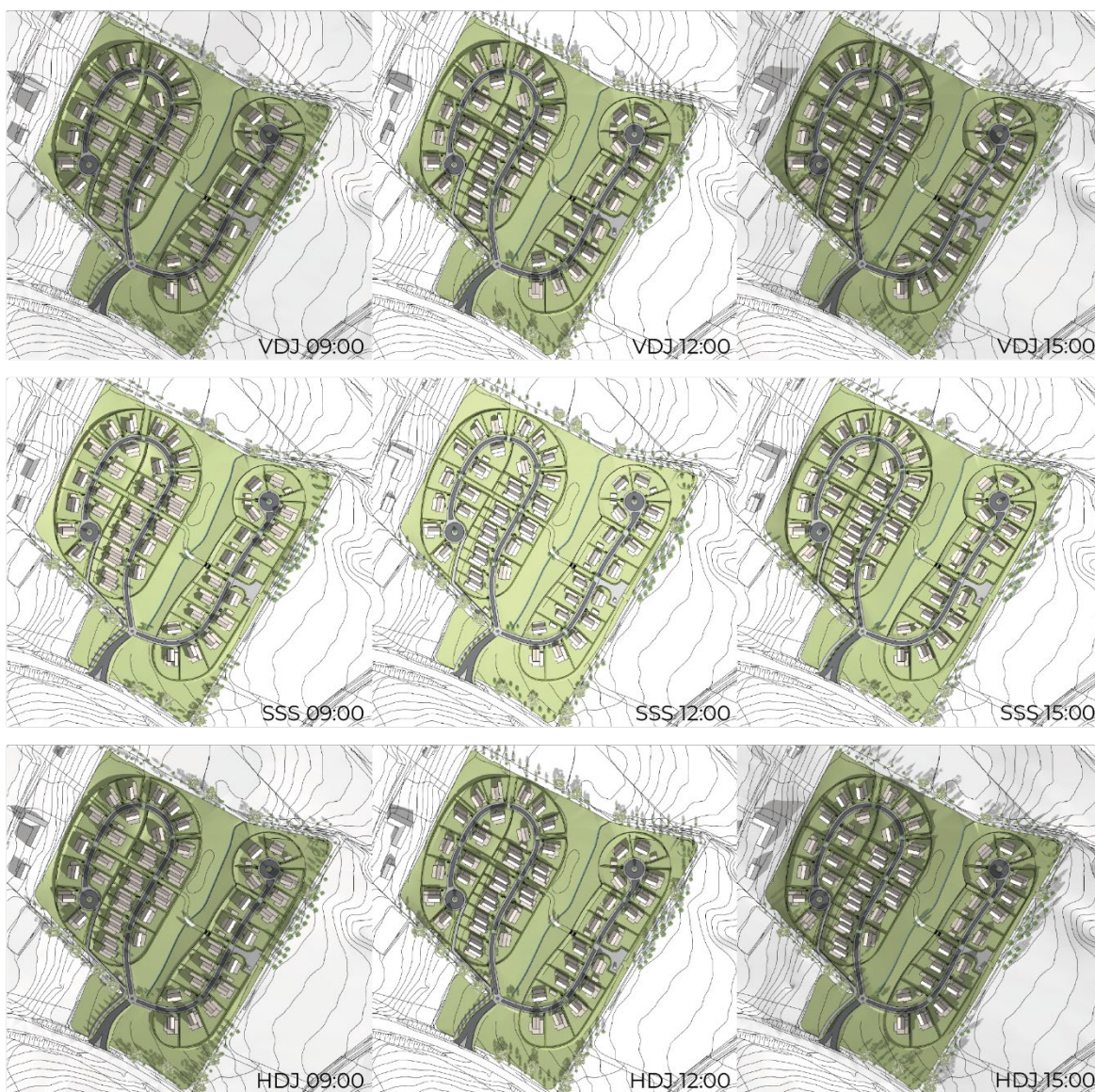
2.1.3 KONSEKVENSER

Tillkommande bebyggelse kommer påverka och förändra områdets karaktär. Bebyggelsen föreslås placeras på ett sätt som möjliggör ett bredare grönsläpp i området, för att på så sätt bibehålla viktiga siktlinjer i landskapet. Även begränsningen av bebyggelsens höjd bidrar till att

upprätthålla siktlinjer i landskapet. Bestämmelser om takutformning, fasader och färgsättning syftar till att inordna föreslagna bebyggelse i jordbrukslandskapet.

2.1.4 SOLSTUDIE

En solstudie har gjorts för att tydligare redovisa hur den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka dagsljus och skugga inom samt runt planområdet. Solstudien har gjorts vid tre tillfällen, vårdagjämning, sommarsolstånd och höstdagjämning vid tre olika klockslag för att jämförelser under olika tillfällen ska kunna göras. Slutsatsen av genomförd solstudie är att befintlig bebyggelse inte påverkas negativt av förslaget samt att tillkommande tomter får goda förutsättningar för sollägen.



Solstudie, vårdagjämning (VDJ), Sommarsolstånd (SSS) och höstdagjämning (HDJ)

2.2 BOSTÄDER

2.2.1 BEFINTLIGT

I närområdet finns ett antal enbostadshus, jordbruksfastigheter och gårdar längs den västra sidan av dalgången. Det finns även en mindre hästgård i direkt anslutning väster om planområdet. Öster om Petaredsvägen, vid kyrkbyn, fick 2018 detaljplanen för "Bollebygds Prästgård 1:2, Prästgården" laga kraft. Planen är idag genomförd och ca 30 bostäder är uppförda.

Söder om planområdet, på andra sidan Hindåsvägen, planeras för ca 200 bostäder samt centrumverksamheter inom detaljplanen för Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl., Prästgårdsgärdet. Detaljplanen har under våren 2023 varit ute på samråd.

2.2.2 NYTT

Detaljplanen möjliggör ca 50 bostäder i form av fristående villor och parhus.

2.2.3 KONSEKVENSER

Tillskapandet av ca 50 bostäder inom området utgör en viktig del av kommunens planerade byggnation av bostäder. Vidare bedöms de tillkommande bostäderna stärka underlaget för kollektivtrafiken i området. Tillsammans med kringliggande befintlig och planerad bebyggelse tillför aktuellt förslag med gruppbyggda småhus en mer varierad bebyggelse och boendeform i området, som idag i huvudsak utgörs av friliggande villor på stora tomter.

2.3 GESTALTNING

2.3.1 BEFINTLIGT

Området ligger i ett exponerat läge i landskapet och syns från flera håll. Planområdet präglas av jordbruksmarkens öppna karaktär, äldre lantliga bostadshus och ekonomibyggnader.

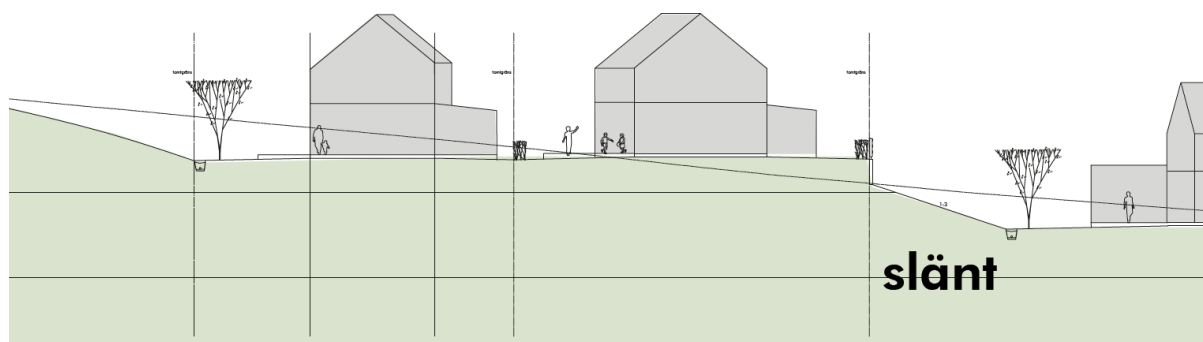
2.3.2 NYTT

Det exponerade läget i dalgången gör att siktlinjer, utformning och materialval blir särskilt viktiga. Även förslagets relation till befintlig omkringliggande bebyggelse blir viktig att ta i beaktning. Bebyggelse föreslås knyta an till omgivningen i form av äldre lantliga bostadshus och lador när det kommer till utformning och materialval. Siktlinjer hanteras till stor del genom att behålla ett grönstråk centralt i planområdet, men även genom att hålla bebyggelsen låg (två våningar).

Fasader utförs i trä, med träpanel målade i traditionella kulörer i rött eller jordfärg. Takmaterial är viktiga för upplevelsen av helheten. Takmaterial för alla bostäder ska ha en matt ytstruktur för att inte ge blänk och ska utformas med röda tegelpannor, plåt eller med vegetation av exempelvis sedum. Solpaneler tillåts trots blankt material, för att möjliggöra miljömässiga fördelar. Viktigt är dock att solpanelerna placeras på ett lämpligt och integrerat sätt i utformningen av byggnaderna. Målsättningen är att skapa en helhet inom området.

Det är stora höjdskillnader inom området som sluttar kraftigt ner mot Petaredsvägen i öster. För att minimera behovet av stödmurar och branta slänter bör stora plana hårdgjorda ytor om möjligt undvikas. De stödmurar som krävs ska utformas omsorgsfullt och knyta an omgivningen.

Murar högre än 0,5 meter ska därför utformas som naturstenmurar eller gabioner fyllda med natursten. Slanter ska utformas naturlika.



Utsnitt från sektion A-A som visar föreslagen bearbetning av landskapet.

2.4 ARBETSPLATSER

2.4.1 BEFINTLIGT

Planområdet inrymmer idag inte några arbetsplatser. Närmsta arbetsplats utgörs av Bollebygds kyrka och Bollebygds skolan, sydöst om planområdet.

2.4.2 NYTT

Planförslaget syftar uteslutande till att möjliggöra bostadsbyggnation.

2.4.3 KONSEKVENSER

Planområdet ligger inte långt ifrån centrala Bollebygd och goda möjligheter att ta sig dit utan bil finns. Hållplatsen vid Bollebygds skola ligger inte långt ifrån planområdet, vilket underlättar för arbetspendling till centrum och utanför kommunen.

2.5 SERVICE

2.5.1 BEFINTLIGT

Planområdet ligger cirka 1,3 km nordväst om Bollebygds centrum, där service som mataffärer, apotek, vårdcentral, kommunhus och bibliotek med mera finns. Bollebygds skola med klass F-9 ligger cirka 800 meter sydost om planområdet. Intill skolan ligger även en förskola, Krokalds förskola.

2.5.2 NYTT

Planförslaget syftar uteslutande till att möjliggöra bostadsbyggnation.

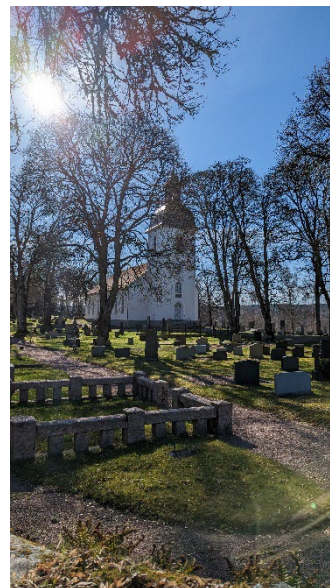
2.5.3 KONSEKVENSER

Avståndet till centrum där kommersiell och offentlig service i huvudsak är förlagd är inte långt. Tillskottet av bostäder innebär att behovet av skol- och förskoleplatser ökar. I övrigt innebär planförslaget ett förbättrat underlag för den kommunala servicen.

2.6 HISTORIK OCH KULTURMILJÖ

2.6.1 ARKEOLOGI OCH KULTURMILJÖ

En arkeologisk utredning (Arkeologerna, 2018:97) har gjorts för att avgränsa och fastställa antikvarisk status på Bollebygd 142:1, tidigare identifierade kulturhistorisk lämning. Den kulturhistoriska lämningen är lokaliserad i planområdets västra del. Området är hårt åtgånget av markförberedande arbete och fornlämningen är delvis skadad på grund av detta. Inom fornlämningen hittades en delvis skadad härd i storlek cirka 1,5 meter i diameter, en möjlig härdrest bestående av en samling sot och kol samt en boplatsgrop i storlek cirka 0,65 meter i diameter. Anläggningarna bedöms som marginella då inga spår av fynd eller andra indikationer på förhistorisk aktivitet kan lokaliseras i närheten. Utifrån dessa resultat anses inte fler arkeologiska insatser nödvändiga på platsen. Fornlämningen har därmed en antikvarisk status som undersökt och borttagen.



Bollebygds kyrka

Öster om planområdet, på andra sidan Petaredsvägen, ligger Bollebygds kyrka och prästgård. Vid detaljplanläggning av Bollebygds Prästgård 1:2 togs en kulturvärdesinventering fram (Atkins 2015-01-19). Utredningen koncentrerade sig av förklarliga skäl på områden i direkt anslutning till kyrkan. Den konstaterar att kyrkan markerar platsen för det som var det medeltida sockencentrat och att området kring kyrkan har ett historiskt socialt värde som boplat, mötesplats och sockencentrum.



Kesebol 1:6

Med järnvägens tillkomst i slutet av 1800-talet skedde en centrumförskjutning och Bollebygds centrum kom att utvecklas mer kring järnvägsstationen. Kyrkans placering på höjden där dalgångarna möts har gjort den till ett landmärke. Bollebygds kyrka är i nyklassicistisk stil, typisk för de kyrkobyggnader som uppfördes under 1800-talets första hälft. Prästgården är byggd 1928 i nyklassicistisk stil och är en viktig del av bebyggelsemiljön kring kyrkan. Bebyggelsen har arkitektoniska värden och de utblickar som finns med siktlinjer från kyrkobyggnadens entréer och vyer från sittplatser vid ask- och minneslundan nämns som värden i utredningen.

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

Kesebol 1:6, 1:7 som ligger strax norr om planområdet. Gården utgör ett landmärke då det ligger exponerat i landskapet.

En trädallé kantad av stenmurar leder upp till mangårdsbyggnaden från 1920. Till fastigheterna hör även bland annat ekonomibygnader. Fastigheterna bedöms ha ett stort miljövärde enligt byggnadsinventeringen.

2.6.2 KONSEKVENSER

Då fornlämningen inom området har statusen ”undersökt och borttagen” påverkas inte planförslaget av den. Tillkommande bebyggelse föreslås i två våningar och utföras anpassade till omgivningen med hänsyn till material och färgsättning. Exploatering av marken innebär ianspråktagande av jordbruksmark som i sig anses vara en viktig del av kulturmiljön. Genom utformnings- och placeringsbestämmelser bedöms påverkan på kulturmiljön begränsas, både inom planområdet och i dess anslutning.

2.6.3 LANDSKAPSBILD

Området utgör en del av ett böljande odlingslandskap och dalgång med mycket tilltalande landskapsbild och kända kvaliteter. För att ta ställning till exploatering av tidigare obebyggd mark har kommunen tagit fram en landskapskaraktärsanalys som utgjort underlag för gällande översiktsplan men som också ska nyttjas vid detaljplanering av området. I denna analys har tre olika utbyggnadsscenario presenterats och denna detaljplan ingår i det scenario som kallas ”Bygga i dalen”.



Angränsande bebyggelse och jordbruksmarken inom planområdet.

I marknivå är sikten längs dalgången delvis skyddad av de tvärsgående åsarna och av vegetation. Eftersom sikten redan idag är skyddad från många platser i dalgången får en utbyggnad av ny bebyggelse i dalgång olika effekt beroende på var betraktaren står, samt beroende på hur höga byggnaderna är. Några av de vidaste utsikterna har man från riksväg 40 och vid nerfarten från Petared. Från de flesta andra platser är det de omgivande bergen som definierar rummet, inte den längsgående sikten i dalgången. En måttligt hög bebyggelse, kring 3 våningar, i dalgången kan därför antas ge relativt liten påverkan på upplevelsen av landskapsrummet som helhet. Stora och höga byggnadsvolymer däremot riskerar att bli så dominerande att det förändrar uppfattningen om dalgångens skala.

Ny bebyggelse i dalgången ger påverkan på upplevelsen av det historiska jordbrukslandskapet med småskaligt brukande och gårdar nedanför bergssidorna längs med dalen. Förståelsen av områdets historia och nyttjande försvåras om jordbruksmarken bebyggs. Den äldre bebyggelsen riskerar att tappa sitt sammanhang om jordbruksmarken tas i anspråk/bebyggs.

Jordbruksmarken på botten av dalgången knyter samman sidorna visuellt, men är samtidigt en barriär som delar Bollebygd i en östra och en västra del. Tillgängligheten tvärs dalgången är idag begränsad, särskilt för gång- och cykeltrafikanter. Med en utbyggnad i dalgången ökar möjligheterna att knyta ihop den västra sidan av dalgången och centrala Bollebygd med gång- och cykelstråk.

En utbyggnad med bostäder i dalgången innebär att naturresursen jordbruksmark minskas. När odlad mark växer igen på grund av upphört brukande finns resursen kvar om odlandet behöver återupptas i framtiden, men om marken bebyggs är resursen oåterkalleligt borta. Då dalgången består av nästan hälften av Bollebygd kommuns jordbruksmark för spannmålsproduktion samt foderproduktion/ betesmark för köttproduktion riskerar det ha negativa effekter på kommunens lokala produktion från jordbruket.

2.6.4 KONSEKVENSER

Bebyggelse föreslås uteslutande uppföras i max två våningar. Detta i kombination med det större centrala grönstråket i området bedöms säkerställa siktlinjer genom området i dalgångens riktning. Den visuella kopplingen mellan befintlig bebyggelse i väst, tillkommande bebyggelse och Bollebygds kyrka avses bevaras. Den småskaliga tillkommande bebyggelsen bedöms inte konkurrera med kyrkan. Denna detaljplan tillsammans med bland annat den intilliggande detaljplanen för Prästgårdsgärdet bedöms i enlighet med utredningen stärka möjligheterna att knyta ihop den västra delen av dalgången med centrala Bollebygd för gång- och cykeltrafikanter.



Perspektiv sett från Hindåsvägen som visar föreslaget grönstråk och hur bebyggelsen kan placeras och upplevas i landskapet.

3 GATOR OCH TRAFIK

3.1 GATUNÄT

3.1.1 BEFINTLIGT

Utanför planområdet passerar Hindåsvägen (väg 554) som är den kortaste vägen in till Bollebygd tätort. Hindåsvägen är en statlig väg med hastighetsbegränsning på 70 km/h. Kommunen arbetar dock för sänkt hastighet på Hindåsvägen längs med planområdet. Detta till följd av de pågående detaljplanerna i området. Inga gator finns idag inom planområdet.

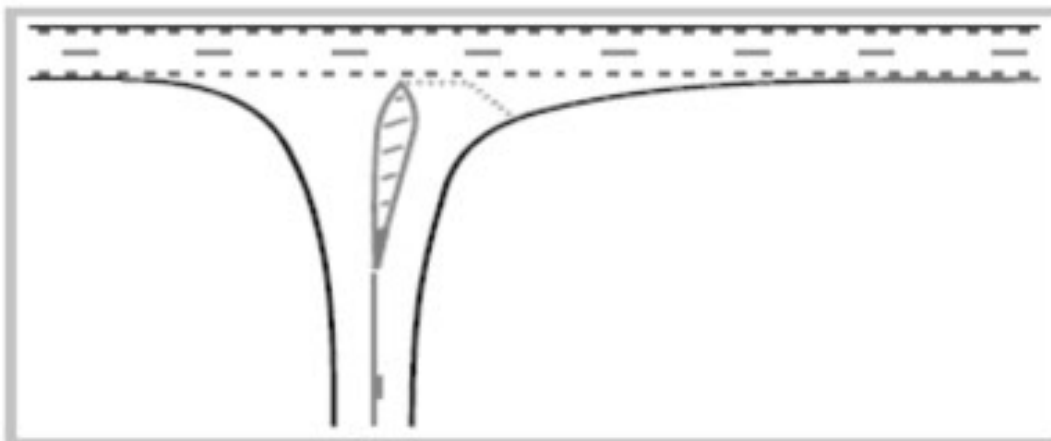


Karta över omkringliggande vägar, planområdet markerat med orange linje och ungefärligt läge för ny infart med röd pil.

Cirka 1 kilometer söder om planområdet passerar väg 40/27 med direkt anslutning till Borås och Göteborg. För att nå denna väg från planområdet nyttjas Rävlandavägen.

3.1.2 NYTT

Planområdet planeras anslutas till Hindåsvägen i syd genom en ny korsning. Enligt VGU kan korsningen utformas som 3-vägs korsning av typ B. Korsningen placeras mitt i kurvan på Hindåsvägen för att uppnå maximala siktförhållanden. Utifrån kartmaterial har bedömningen gjorts att sikten är ca 200 meter åt vardera håll.



Exempel på utformning av korsningstyp B.



Sikt från föreslagna utfart, ca 200 meter i vardera riktning.

Inom planområdet planeras två lokalgator för att angöra planområdets två bostadsområden. Båda gatorna planeras med vändplats med tillräcklig radie för att möjliggöra tillgången för större fordon så som avfallsfordon. Bredden på gatuområdet är 6 meter.

3.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

3.2.1 BEFINTLIGT

Gång- och cykelväg saknas i direkt anslutning till planområdet. Gång- och cykelväg finns idag cirka 500 meter från planområdet, från cirkulationsplatsen Hindåsvägen/Rävlandavägen och

vidare mot Bollebygds skola och centrum. Planering pågår för att anlägga ny gång- och cykelväg utmed Hindåsvägen i anslutning till planområdet. Utbyggnad planeras ske under 2028.

3.2.2 NYTT

Fotgängare, cyklister och bilister föreslås dela på de tillkommande lokalgatorna i området med avsikten att bilister anpassar sin hastighet till övriga trafikanter. Önskvärt är att gaturummet utformas med hastighetsdämpande åtgärder så som trädplanteringar samt avvikande markbeläggning inom delar som framförallt avses nyttjas av fotgängare. Inom planen möjliggörs också gångvägar i väst-östlig riktning med möjligheten att vidare koppla området till Bollebygds kyrka och tätorten. Vidare är Hindåsvägen utpekad för utveckling av cykelnätet i kommunen, då med särskilt fokus på Kullaområdet och Fjällastorp. Med hänsyn till framtida anläggning av gång- och cykelväg längs Hindåsvägen har bestämmelser anpassats inom planområdet för att inte störa ett anläggande av gång- och cykelväg längs den norra sidan av Hindåsvägen.

3.2.3 KONSEKVENSER

Tillkommande bostäder bidrar till ett utökat underlag för en utökning av kommunens gång- och cykelnät.

3.3 BILTRAFIK OCH BILPARKERING

3.3.1 BEFINTLIGT

Det finns idag inga gator eller parkeringsytor inom området.

3.3.2 NYTT

Gatorna inom området planläggs som allmän plats gata som rymmer dubbelriktad trafik blandat med gång- och cykeltrafik. Då planförslaget uteslutande syftar till att möjliggöra bostadsbyggnation i form av fristående villor och parhus löses parkering och besöksparkering inom den enskilda fastigheten.

3.3.3 KONSEKVENSER

Tillkommande bostäder kommer generera ytterligare trafik på omgivande gator, framför allt Hindåsvägen. I övrigt bedöms inte planförslaget medföra några konsekvenser med avseende på biltrafik och bilparkering.

3.3.4 TRAFIKUTREDNING

På uppdrag av fastighetsägaren genomfördes 2023 en trafikutredning av COWI. Denna trafikutredning syftar till att utreda trafiktekniska förutsättningar som skall utgöra underlag till arbetet med detaljplanen. I trafikutredningen utreds planområdets påverkan på angränsade allmänna vägar samt kapaciteten på den nya in- och utfarten.

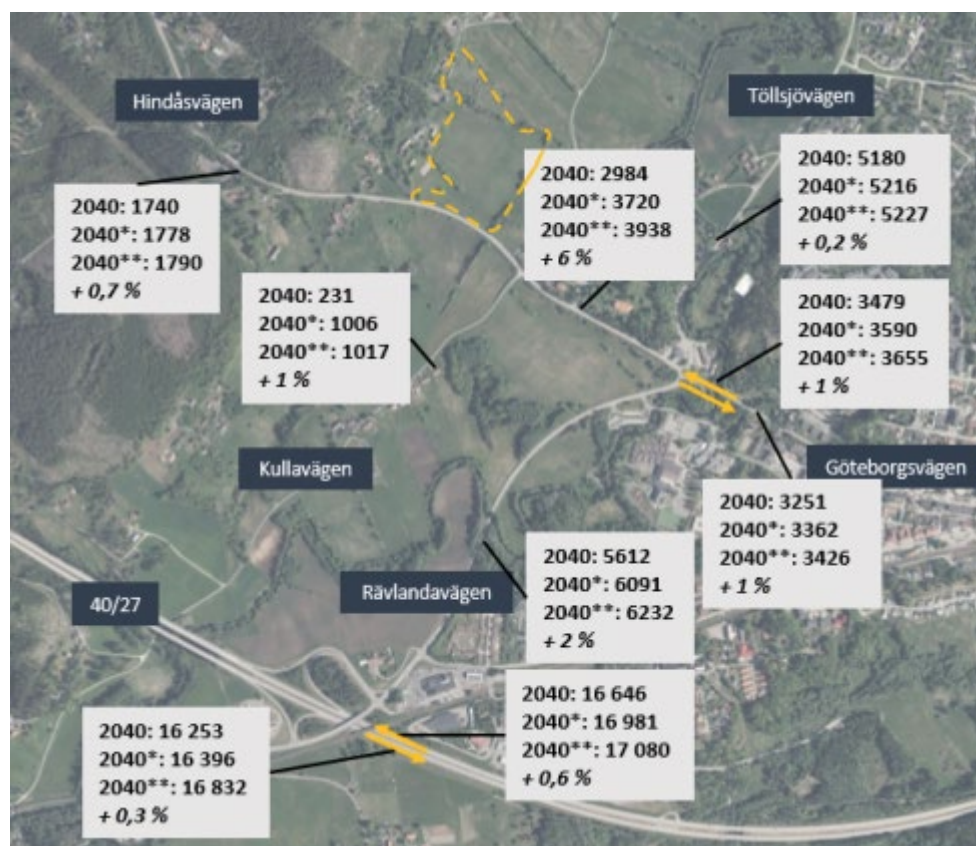
I kartan nedan redovisas belastningsgraden och kölängden för respektive tillfart i korsningen. Samtliga tillfarter i korsningen uppnår önskvärd servicenivå med god marginal och det råder därmed ingen kapacitetsbrist under eftermiddagens maxtimme.



Resultat från kapacitetsanalys, blå och orange staplar visar belastningsgrad av total kapacitet (mörkgrå stapel) COWI 2023

I detta fall innebär en reducering av hastighetsgränsen (från 70 km/h till 50 km/h) ingen påverkan på den önskade servicenivån. Det kan däremot noteras från resultaten att kapaciteten på tillfarten från planområdet och tillfarten från Hindåsvägen väst får en ökad kapacitet vid reducerad hastighet. Detta beror på att det krävs en större lucka mellan korsande fordon för att det ankommande fordonet ska kunna köra igenom korsningen vid högre hastigheter. Eftersom reduceringen av kapaciteten är så liten innebär detta ingen större påverkan på belastningsgraden. Belastningsgraderna i korsningen är att betrakta som mycket låga. En hastighetsenkning på sträckan kan dock ha en betydande påverkan på trafiksäkerheten, även om den inte är avgörande ur kapacitetshänsyn.

Utredningen visar att Hindåsvägen är den statliga väg som beräknas belastas mest med anledningen av den nya exploateringen inom planområdet. Påverkan omfattas av cirka 6 % och bedöms vara liten. Resterande vägar påverkas ännu mindre av trafiken från planområdet.



Trafikutveckling år 2040 (ADT). * redovisar tillägg från detaljplanen för Prästgårdsgärdet och ** redovisar tillägg från detaljplanen för Prästgårdsgärdet samt aktuellt planförslag.

Resultaten från kapacitetsanalysen visar att den utredda korsningen har en mycket låg belastningsgrad och uppfyller med god marginal önskad servicenivå, vilket överensstämmer med den beräknade påverkan på vägarna. Det föreslås och rekommenderas fortfarande att en hastighetssänkning övervägs ur ett kapacitetssyfte men främst ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. För mer information se Trafikutredning (COWI 2023).

Efter samrådet kompletterades trafikutredningen med ett avsnitt om trafiksäkerhet. I det tillkommande avsnittet tydliggörs att kommunens ambition är att flytta tätortsskylten till väster om den tillkommande infarten till planområdet. Först efter det skulle det vara möjligt att utreda möjligheterna att sänka hastigheten på sträckan till 50 km/h. Oavsett hastighet sker anslutning till planområdet i en kurva med stor horisontalradie med mycket goda siktförhållanden.

De trafiksäkerhetsmässiga konsekvenserna av en ny anslutningsväg anses som små då de låga belastningsgraderna i korsningen gör att risken för upphinnandeolyckor orsakade av inbromsande svängande fordon bedöms som låg. De goda siktförhållandena på platsen gör också att en hög trafiksäkerhet kan uppnås vid den nya anslutningsvägen.

3.4 KOLLEKTIVTRAFIK

3.4.1 BEFINTLIGT

Buss- och tågstationen med förbindelser både lokalt och mot Borås och Göteborg ligger cirka 1,3 km sydost om planområdet. Hållplats för buss mellan Göteborg och Borås ligger ca 700 meter sydost om området, vid Bollebygds skola.

Närmsta busshållplats, Fjällastorp, finns vid Hindåsvägen strax väster om planområdet, och trafikeras av linje 401 (vid förbeställning) med färdriktning Bollebygd busstation. Det är låg turtäthet. Den går en gång på morgonen måndag - fredag, och är inställd under sommaren.

3.4.2 NYTT

Vid utbyggnad av planen samt intilliggande pågående detaljplan för Prästgårdsgärdet kommer kommunen verka för att kollektivtrafiken för området förbättras. Inom detaljplanen för Prästgårdsgärdet planeras det för en gång- och cykelkoppling till hållplatsen vid Bollebygds skola. Detta bedöms underlätta något för boende inom aktuellt område som vill nå hållplatsen.

3.4.3 KONSEKVENSER

Utöver det förbättrade resandeunderlaget så innebär inte planförslaget några konsekvenser för kollektivtrafiken.

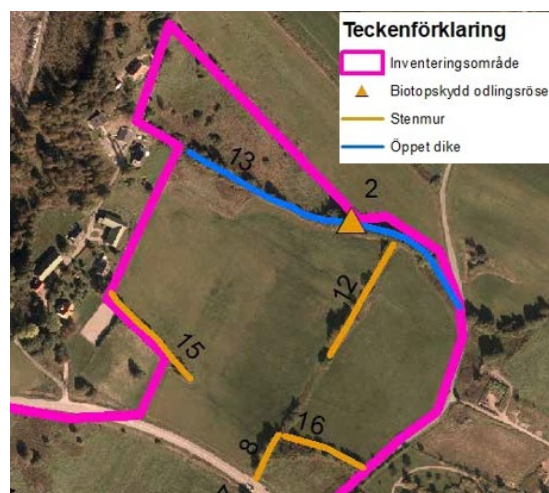
4 MARK, MILJÖ OCH HYDROLOGI

4.1 NATUR OCH VEGETATION

4.1.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Området utgör en del av ett böljande odlingslandskap med mycket tilltalande landskapsbild. Öster om planområdet rinner Nolån som omgärdas av öppna marker med inslag av lövskogsdungar, små bäckraviner och stenmurar samt en del äldre grova naturvårdsträd. Planområdet är en del av Nolåns dalgång. Denna ingår i bevarandeprogram för odlingslandskapet för f.d. Älvsborgs län.

En naturvärdesinventering har tagits fram för området av Jacobi sustainability (2018-04-24). Hela området tillsammans med Prästgårdsgärdet ses som ett landskapsobjekt som utgörs av flera värdeelement och naturobjekt. Dessa har tillsammans betydelse för fågelfaunan och fladdermöss i området. Områdenas naturvärden är främst knutna till äldre grova träd, lövskogsdungar och bäckraviner. Rödlisterade arter inom planområdet är ask och sånglärka. Sånglärkan var vid tiden för naturvärdesinventeringen klassad som nära hotad, numera är den klassad som livskraftig (SLU Artdatabanken)



Stenmurar, diken och odlingsrösen inom planområdet som omfattas av biotoskydd (Bild: Naturvärdesinventering, Jacobi sustainability)

Inom planområdet finns ett naturvärdesobjekt klass 3, "påtagligt naturvärde". Detta ligger i den nordvästra delen och utgörs i en preliminär bedömning av en fuktäng som kan ha betydelse för florin och därmed insektslivet. Troligen tidigare brukad som vall eller bete.

Stenmurarna samt ett dike inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet. Stenmurar har höga naturvärden och en viktig funktion i ekosystemet genom den variation de skapar i jordbrukslandskapet. Stenmurarnas funktion skulle höjas om de röjdes fram och gallrades på buskar och träd. Viktigt är då att inte gå för hårt fram och röja bort sälgar och bärande träd och buskar.



Bilder på bäck och stenmur inom planområdet.

4.1.2 NYTT

Inom planområdet finns flertalet värdeelement utpekade vilka utgörs av enskilda träd längs stenmurar och diken. Planförslaget har utformats med hänsyn till stenmurarna, bäcken/diket och de värdefulla träden för att minska påverkan på naturvärdena. Till största del ligger dessa värden inom användningen natur. Genom planområdet kommer ett bredare grönsläpp sparas.

En kärlväxtinventering inom ytan som är utpekad som fuktäng genomfördes under vår/sommar 2023. I denna utredning bedömdes det inte som sannolikt att det i nuläget finns förhöjda naturvärden kopplat till kärlväxtfloran inom inventeringsområdet.

4.1.3 KONSEKVENSER

Det breda grönsläppet och skyddandet av värdeelementen innebär bibehållen siktlinje i landskapet, en minimerad påverkan på landskapsbilden och miljön samt möjlighet för området att fortsatt utgöra spridningskorridor.

Efter samrådet genomfördes en artskyddsutredning av sånglärka (Jakobi Sustainability AB, 2024). I utredningen framgår att sånglärka påträffats inom planområdet. Detaljplanen medför påverkan på sånglärkans boplatsmiljöer när de öppna ytorna inom området försvinner. Röjning, avverkning eller markarbeten bör inte utföras under häckningsperioden april-juni med hänsyn till områdets häckande fåglar, särskilt markhäckande som sånglärka. Detaljplanen bedöms dock inte påverka den lokala bevarandestatusen i kommunen. För att gynna arten i kommunen rekommenderas lärkrutor i intensivt odlade sädesfält som i forskning visar ha positiv påverkan på sånglärkans population. Vidare föreslås att diken och ruderatmarker slås sent (efter maj). Detta

gäller även vallar som alternativt kan slås med 30 dagars mellanrum så hinner sånglärkan lägga om och få ut sina ungar. Hänsyn till sånglärka enligt ovan bör införas i skötselplanen för den allmänna platsen inom området. Om dessa rekommendationer följs bedöms inte sånglärkans bevarandestatus påverkas på något sätt som innebär ett förbud enligt artskyddsförordningen.

I naturvärdesinventeringen pekades området ut som lämpligt för fladdermöss. Vidare har en fladdermusinventering genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen för Prästgårdsgärdet på andra sidan Hindåsvägen. I denna inventering konstaterades det att det förekommer fladdermöss inom området. Med anledning av detta kan det antas att det även förekommer fladdermöss inom området för detaljplanen för Fjällastorp 3:6. För att minimera påverkan på fladdermöss är det viktigt att bevara och skydda trädridaerna inom området samt undvika stark och riktad belysning om dessa. Trädridaerna är i detaljplanen skyddade genom att de planläggs som allmän plats natur.

4.2 JORDBRUKSMARK

4.2.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Hela planområdet är idag jordbruksmark. Enligt miljöbalken 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Då marken tidigare har använts som åkermark anses jordbruksmarken vara brukningsvärd.



Jordbruksmark inom planområdet, sett från riksväg 40.

4.2.2 NYTT

Aktuellt planförslag innebär ianspråktagande av jordbruksmark. Gällande översiktsplan (antagen 2021) pekar ut området för bland annat bostadsbebyggelse samt grönområde och park, vilket planförslaget bedöms överensstämma med.

Det finns ett ökat behov av bostäder i västra delen av Bollebygds tätort. Det finns förslag på en ny överföringsledning från Bollebygd till Göteborg. Den dragning som Bollebygds kommun förordar går längs Hindåsvägen och ledningen läggs i så fall i direkt anslutning till planområdet,

och innebär ett starkt intresse av att förlägga nya bostäder inom planområdet och västra delen av tätorten.

4.2.3 KONSEKVENSER

Detaljplanen föreslås bostadsbyggnation på brukningsvärd jordbruksmark. Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Med anledning av detta har en lokaliseringsutredning tagits fram inför granskningen av detaljplan. I denna utredning jämförs flera alternativa lokaliseringar av detaljplanens föreslagna exploatering med hjälp av ett antal utvärderingskriterier. Slutsatsen från utredningen är att fastigheten Fjällastorp 3:6 anses lämplig för bostadsbyggnation.

Sammanfattningsvis har samtliga områden längs Hindåsvägen fått överlag höga resultat i utvärderingen. Detta beror främst på goda markförhållanden, god infrastruktur och god koppling till övriga tätorten. I och med beslutade kommande utbyggnader av GC-väg och VA-försörjning så kan exploatering längs Hindåsvägen anses vara ett effektivt utnyttjande av infrastrukturen.

Hindåsvägen utgör vidare ett möjligt kollektivtrafikstråk. En utveckling av Fjällastorp 3:6 tillsammans med andra utvecklingsplaner längs Hindåsvägen bedöms ge långsiktiga fördelar för kommunen och regionen i jämförelse med en spridd, bilberoende bebyggelse.

Sammanfattningsvis bedöms de angelägna allmänna intressena för bostadsförsörjning och tätortsutveckling väga tyngre än att behålla jordbruksmarken inom fastigheten Fjällastorp 3:6.

För mer information se lokaliseringsutredning.

4.3 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena på platsen framgår i sin helhet av det geotekniska utlåtandet som upprättats inför samrådet och reviderades under början av 2024. Sammanfattningsvis är förutsättningarna för de geotekniska förhållandena på platsen goda.

4.3.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

En geoteknisk utredning genomfördes 2018 av Skanska Sverige Teknik. Utredningen reviderades med vissa förtydliganden under början av 2024. I utredningen framgår det att området lämpar sig väl för uppförande av bostäder med föreslagen utformning. Både stabilitetsförhållandena och grundläggningsförutsättningarna är bra. Det är möjligt att utföra uppfyllnader för att jämna markytan och minska nivåskillnaderna inom området. Om uppfyllnader inom området medför stora lokala nivåskillnader bör slänterna dock utformas i samråd med geotekniker.

Där vägar eller bostadshus placeras närmare vattendraget än ca 8 m rekommenderas att bäcken förses med erosionsskydd för att säkerställa att vattnet inte orsakar erosion som med tiden riskerar att underminera marken under eller intill hus eller vägar. Detta blir aktuellt tex där en gata korsar bäcken eller ifall en gång- och cykelväg placeras i anslutning till bäcken.

Erosionsskydd kan utgöras av stenmaterial och/eller erosionsskyddande växtlighet med hjälp av exempelvis kokosnät beroende på vad som är önskvärt med tanke på estetik och miljövärden.

4.3.2 KONSEKVENSER

Belastningsbegränsning har införts för kvartermarken inom området. Byggrätter och gator planläggs på ett större avstånd än vad som rekommenderas i utredningen för att undvika skador till följd av erosion.

4.4 BIOLOGISK MÅNGFALD

4.4.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Detaljplaneområdet är utpekad som ett landskapsobjekt av värde för biologisk mångfald. Ett antal äldre träd, odlingsrösen och stenmurar finns idag inom området.

4.4.2 NYTT

Hänsyn till odlingsröse, träd och stenmurarna tas genom att skyddsavstånd planläggs som natur.

4.4.3 KONSEKVENSER

Biotopskyddade områden och kulturbärande landskapselement minskar. Vidare minskar Livsmiljöer för odlingslandskapets arter. Odlingslandskap av liknande karaktär som den del som ianspråkades till följd av denna detaljplan kvarstår i området. Genom en exploatering i form av främst fristående villor med tillhörande trädgårdar, samt en ordnad grönyta centralt i området anses den biologiska mångfalden öka i området.

4.5 REKREATION

4.5.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Då området idag är obebyggt finns inga ordnade rekreativmöjligheter inom eller i direkt anslutning till planområdet. I planområdets närhet finns skogsområden och vid Bollebygdsskolan finns idrottsplaner och lekplats.

4.5.2 KONSEKVENSER

Det centrala grönstråket planläggs som allmän plats natur och kan nyttjas som ett rekreativområde både för boende i området, men också från kringliggande områden.

4.6 LAGENLIGT SKYDDAD NATUR

4.6.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Inga riksintressen eller andra förordnanden gäller inom planområdet. Dike, odlingsröse och stenmurar inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet. Dispens från Länsstyrelsen krävs för ingrepp i dessa.

4.6.2 KONSEKVENSER

För att skydda de biotopskyddade objekten mot ingrepp har de planlagts som natur i denna detaljplan. Dagvatten kommer tillföras till befintligt dike. I samband med detta behöver det dikas ur och bli något djupare i planområdet nordöstra del. För detta ska dispens från det generella biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen.

4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

4.7.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

En dagvattenutredning har genomförts av Vatten och samhällsteknik AB (2023).

Idag avvattnas området främst genom ett dike, norr om området. Vattnet leds österut under Petaredsvägen i en befintlig trumma. Därifrån rinner vattnet i dike tills det mynnar ut i ån Nolån. Diket är ca 1 meter djupt, förutom vid nordöstra hörnet av området, där djupet har ökat till 2 meter mot omgivande marknivå. Det finns inga dikesföretag inom området.

Jordlagren som består av sand inom området bedöms vara relativt permeabla och området och intilliggande höjdparter avvattnas ner mot de lägre belägna delarna öster om detaljplaneområdet. Grundvattenytan inom området varierar därmed sannolikt över året och beror av mängden nederbörd. Det är rimligt att anta att det kan förekomma översvämning kring bäcken vid riklig nederbörd samt perioder då bäcken är torrlagd vid torrperioder. Vid den geotekniska markundersökningen installerades ett grundvattenrör i den östra delen av utredningsområdet. Vattennivån avlästes två veckor senare på nivån +82,3 meter över havet vilket är 0,6 meter under marknivån.

4.7.2 KONSEKVENSER

Ett dike planeras i områdets västra del för att omhänderta det dagvatten som tillrinner utifrån väster om planområdet. Mer centralt planeras även ett dagvattenstråk för att omhänderta dagvatten från områdets västra del. Stråken utformas med fördel så att viss flödesutjämning och reningseffekt uppstår, till exempel genom varierade former, vegetation och utjämningsytor.

Inom områdets östra del planeras en dagvattendamm för att omhänderta och utjämna flödet från östra delen inom planområdet. Blir medeldjupet i dammen mer än 0,2 meter bör den omgärdas av staket med hänsyn till säkerheten. För att minska belastningen av ledningarna inom området kan rent takvatten delvis hanteras med lokalt omhändertagande i form av infiltration på gräsytor.

4.8 STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

4.9 HUSHÅLLNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

I 3 kap. Miljöbalken (1998:808) finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

4.9.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Den befintliga miljön inom planområdet består uteslutande av öppen jordbruksmark. Kända naturvärden utgörs främst av diket i norr, odlingsröse och stenmurar. Planområdet omfattas inte av något strandskydd. Inom planområdet har även en fuktäng och vissa rödlistade arter identifierats.

4.9.2 KONSEKVENSER

Planförslaget tar hänsyn till biotopskyddade objekt i landskapet genom att hålla avstånd. Vidare har sånglärka identifierats i området. En artskyddsutredning har genomförts med hänsyn till detta. För mer information hänvisas till rubriken ”natur och vegetation”. I planområdets västra del pekades ett område ut som fuktäng i genomförd naturvärdesinventering. En kärlväxtinventering inom ytan som är utpekad som fuktäng genomfördes under vår/sommar 2023. I denna utredning bedömdes det inte som sannolikt att det i nuläget finns förhöjda naturvärden kopplat till kärlväxtfloran inom inventeringsområdet.

Vidare innebär ett genomförande av detaljplanen att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Med anledning av detta har en lokaliseringsutredning genomförts. För mer information se lokaliseringsutredning.

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på vattenområden då dagvatten planeras renas och fördröjas med hjälp av diken och dagvattendammar.

Utöver detta bedöms planförslaget inte innebära några ytterligare konsekvenser avseende hushållningsbestämmelserna i 3 kap. Miljöbalken.

4.10 MILJÖBEDÖMNING

Enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808) ska kommunen genomföra en undersökning för att ta ställning till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varvid en miljöbedömning kan bli aktuell. En sådan undersökning har gjorts inom ramen för detaljplanesområdet. Inom planområdet tillåts användning för bostäder, tekniska anläggningar, gångväg, gata och natur. Avsikten är att möjliggöra villabebyggelse i upp till två våningar och högsta nockhöjd regleras därför på plankartan, för att på så sätt begränsa påverkan på landskapsbilden. Vidare möjliggörs ett bredare grönstråk centralt i området för att bibehålla siktlinjer i landskapet men också för att utgöra spridningskorridor i landskapet. Fördröjning och rening av dagvatten regleras i plankartan. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras då planförslaget är förenligt med nu gällande översiktsplan samt att hänsyn tas till de olika identifierade värdena inom planområdet. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande daterat 2023-10-27 framfört att de delar kommunens bedömning.

Vidare bedöms planförslagets påverkan på området och dess omgivning vara begränsad, bortsett från ianspråktagandet av jordbruksmarken. En lokaliseringsutredning togs fram inför samråd och ytterligare en togs fram inför granskningen av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats med resultat av dessa.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i detaljplanen:

- Planförslagets ianspråktagande av jordbruksmark.
- Planförslagets påverkan på landskapsbild och kulturmiljö i dalgången.
- Planförslagets påverkan på fåglar och fladdermöss.

4.11 MILJÖKVALITETSNORMER

Idag finns det miljö kvalitetsnormer (MKN) för buller, luft och vatten. För att följa miljö kvalitetsnormerna ska detaljplanens reglering om markanvändning, allmänna platser, placering av byggrätter, reserverande av mark för nödvändiga dagvattenfunktioner och liknande tillsammans skapa förutsättningar för att MKN ska kunna följas. Om detaljplanens genomförande förväntas innebära att en miljö kvalitetsnorm inte följs får planen inte antas.

Recipienten inom planområdet är befintligt dike. Diket leder dagvattnet till ån Nolån. Nolån är en vattenförekomst och omfattas av miljö kvalitetsnormer avseende ekologisk och kemisk status. Beslutade miljö kvalitetsnormer (förvaltningscykel 2017–2021) är ”god ekologisk status 2033” och ”god kemisk ytvattenstatus” med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. För konnektivitet i vattendrag och morfologiskt tillstånd i vattendrag ges en tidsfrist för att uppnå god ekologisk status till 2027. Nolån uppnår ”otillfredsställande” ekologisk status på grund av morfologiska förändringar och otillfredsställande konnektivitet i vattendrag. Den kemiska statusen är ”uppnår ej god” på grund av bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Nuvarande belastning från jordbruksmark (näringssämnen, erosion, bekämpnings-medel) bedöms minska efter exploatering. Rening av dagvatten krävs dock innan det släpps till recipient, för att inte försämra möjligheten att uppnå god kemisk och ekologisk status. Tillkommande belastning är att förvänta av övriga ämnen efter exploatering. Om föreslagna dagvattenåtgärder som dagvattendammar och svackdiken inom planområdet genomförs bedöms dock påverkan begränsas så att Nolåns miljö kvalitetsnormer inte försämras. I och med ett minskat läckage från jordbruksmark kan en förbättring förväntas ske.

Grundvattenförekomsten under området består av sand- och grusförekomsten Bollebygd Norra (SE640179-130740). Förekomsten har god ekologisk status samt god kemisk status. Grundvattenrecipienten bedöms inte påverkas av framtida exploatering då reningen för ytvattnet sker med hjälp av föreslagna metoder. Dessutom kommer det ytvatten som tränger ner till grundvattnet renas ytterligare genom naturlig infiltration.

Ett genomförande av detaljplanen kommer sannolikt påverka miljö kvalitetsnormer för luft men bedömningen är att det inte kommer överskridas inom det aktuella området då bebyggelse planeras i relativt begränsad omfattning på ett stort avstånd från tätorten. I gällande översiktsplan anges det att risken för människors hälsa med hänsyn till miljö kvalitetsnormen för luft är liten under förutsättningen att riktlinjerna i översiktsplanen beaktas i den fortsatta planeringen. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens riktlinjer.

Planområdet påverkas av buller från Hindåsvägen men bebyggelsens placering gör att gällande riktvärden kan följas.

Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget innebära att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

4.12 SOCIALA PERSPEKTIV

Planområdet väntas uteslutande bebyggas med fristående villor och parhus. Till skillnad från intilliggande befintlig bebyggelse är avsikten att tillskapa bostäder med mindre tomter, vilket troligen genererar boende från andra samhällsgrupper. I ett större sammanhang kan området

komplettera det pågående planarbetet för det angränsande området Prästgårdsgärdet, där bland annat radhus och flerbostadshus föreslås. Ett genomförande av planförslaget hade blivit ett tillskott till bostadsbeståndet i Bollebygds kommun och skulle öka möjligheten till sociala kontakter i området. Detta särskilt när området ses i ett sammanhang tillsammans med bostadsområdet i väst samt tillkommande bostäder inom detaljplanen för Prästgårdsgärdet. Tillsammans har områdena potential att knyta samman befintlig bebyggelse i väst med Bollebygds tätort. Vidare skulle det förbättra underlaget för kollektivtrafiken och kommersiell service.

4.13 MÖTESPLATSER

Det planläggs inte för några ordnade mötesplatser inom planområdet. Det centrala grönstråket kan nyttjas för rekreation för boende i och i anslutning till området.

4.14 TILLGÄNGLIGHET

Gatorna i området planeras så att de är tillgängliga för personer med begränsad rörlighetsförmåga. Parkering sker inom den egna fastigheten i anslutning till bostaden.

4.15 TRYGGHET

Området planeras som ett bostadsområde med bostäder i form av friliggande villor och parhus. Det är öppna områden med bostäder nära gata vilket bidrar till upplevd trygghet kvällstid.

Grönstråket är en bilfri zon och utgör därför en lugn och säker miljö där både barn och vuxna kan vistas och umgås.

4.16 BARN OCH UNGA

Grundskola och förskola är beläget ca 800 meter sydost om planområdet. I dagsläget når inte kommunens gång- och cykelnät ut till planområdet, vilket gör fotgängare, cyklister och bilister får dela på Hindåsvägen. Sträckan där detta är nödvändigt kommer minska när detaljplanen för Prästgårdsgärdet byggs ut, då gång- och cykelkoppling är tänkt inom planen. I kommunens översiktsplan pekas behovet av ett utbyggt cykelnät ut med särskilt fokus på Kullaområdet och Fjällastorp. Ny cykelväg längs Hindåsvägen ner till Bollebygds skolan är planerad att påbörjas under 2028.

Det större grönstråket i området avses kunna nyttjas för både rekreation och lek. Här kan barn och unga vistas i en trygg miljö utan risker förknippat med trafik.

Detaljplanen syftar uteslutande till att möjliggöra bostadsbyggnation i form av villor och parhus vilket i sig inte anses gynna ungas möjligheter att komma in på bostadsmarknaden. I nära anslutning till planområdet pågår arbetet med detaljplan för Prästgårdsgärdet där bland annat flerbostadshus, kedjehus och radhus möjliggörs. Tillsammans skapar dessa områden ett varierat bostadsbestånd.

4.17 JÄMLIKHET

Med avseende på jämlikhet bör förslaget ses i ett större sammanhang, återigen tillsammans med detaljplanen för Prästgårdsgärdet. Bedömningen är att dessa områden tillsammans skapar ett varierat bostadsutbud, med möjligheter för olika samhällsgrupper att bosätta sig i området.

5 HÄLSA OCH SÄKERHET

5.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Det finns inga större vattendrag eller sjöar i planområdets närhet. En yta runt diket i norr planläggs som natur för att säkerställa att bebyggelse inte tillkommer på ytor som kan översvämmas.

5.2 RISK FÖR EROSION

5.2.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Den geotekniska utredningen (Skanska Sverige Teknik 2018) visar på erosionsrisk för diket i norr.

5.2.2 KONSEKVENSER

Utredningen rekommenderar att bebyggelse och vägar förläggs på ett avstånd om minst 8 meter från diket för att undvika att eventuell erosion på sikt underminerar marken i anslutning till bebyggelse och vägar. Detaljplanen möjliggör ingen bebyggelse närmare än 8 meter från diket.

5.3 RISK FÖR SKRED

5.3.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Den geotekniska utredningen visar inte på några skredrisker.

5.3.2 KONSEKVENSER

Inga skyddsåtgärder anses vara nödvändiga.

5.4 RISK FÖR RAS

5.4.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgörs av öppen konstant sluttande åkermark (ca 6%) och inga risker för ras bedöms föreligga.

5.4.2 KONSEKVENSER

Inga åtgärder kopplat till risk för ras anses vara nödvändiga.

5.5 TRAFIKBULLER

5.5.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är beläget i anslutning till Hindåsvägen som utgör infart till Bollebygds tätort.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

5.5.2 KONSEKVENSER

En trafikbullerutredning har genomförts av Efterklang.

Beräkningarna visar att samtliga planerade bostäder klarar riktvärdet 60 dBA för ekvivalent ljudnivå vid fasad.

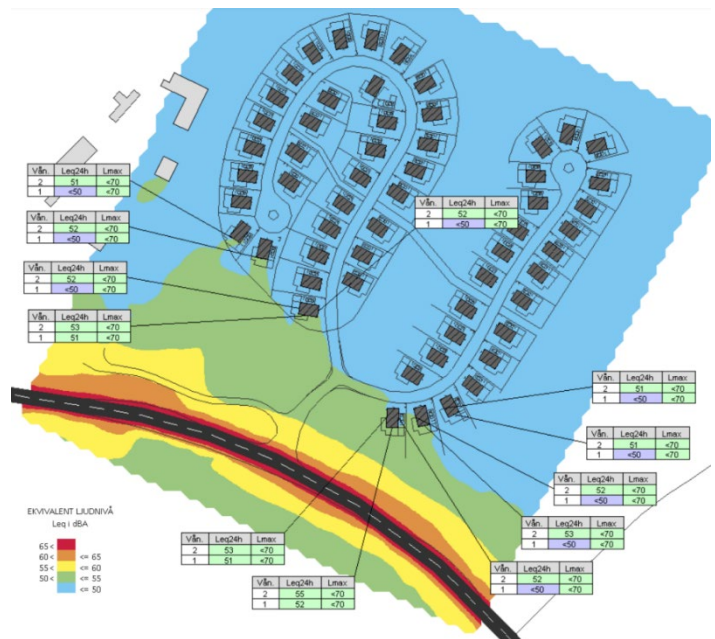
För uteplatser gäller riktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Beräkningar visar att riktvärdena kan klaras för samtliga av de planerade bostäderna. För bostaden närmast vägen kan uteplats behöva anordnas i skyddat läge vid östra eller norra sidan för att klara 50 dBA (blått område). Det kan finnas flera uteplatser för varje bostad men en av dem ska klara riktvärdet.

Bestämmelse för att säkerställa godkända bullervärden har införts på plankartan.

5.6 SKYFALL

Ledningsnätet kan inte dimensioneras för att klara de stora flödena som uppstår i samband med skyfall. Dagvatten kommer då under korta tider att samlas som ytvatten. Det är viktigt att eftersträva att dagvatten styrs så att planerade byggnader och garage samt omkringliggande befintliga byggnader inte översvämmas.

Tydliga marklutningar behövs ut från byggnader och hårdgjorda ytor. Husen ska placeras så högt att en god vattenavrinning kan fås mot dagvattenledningen. Husets golvnivå bör ligga högre än gatan (ca 50 cm högre enligt Svenskt Vatten P105) för att kunna avleda dräneringsvattnet med självfall. Nya byggnader bör dessutom grundläggas med sådan teknik och på sådan höjd att de i princip är okänsliga för ytvatten som under begränsad tid kan bli stående på tomten.



Dygnsekvivalent ljudnivå i form av ljudutbredningskarta 1,5m ovan mark (ej frijältsvärde). Tabellvärden visar fasadljudnivåer (frijältsvärde) för maximal- och ekvivalent ljudnivå på respektive våningsplan.



Maximal ljudnivå dag- och kvällstid (kl. 06-22) i form av ljudutbredningskarta 1,5m ovan mark.

En skyfallskontroll har genomförts med hjälp av analysverktyget SCALGO. Ett regn om 50 mm (100 års regn) har simulerats för att ge en uppfattning hur föreslagen dagvattenhantering klarar ett skyfall, bild nedan. Modellen baseras på föreslagen höjdsättning av tomter och gator.

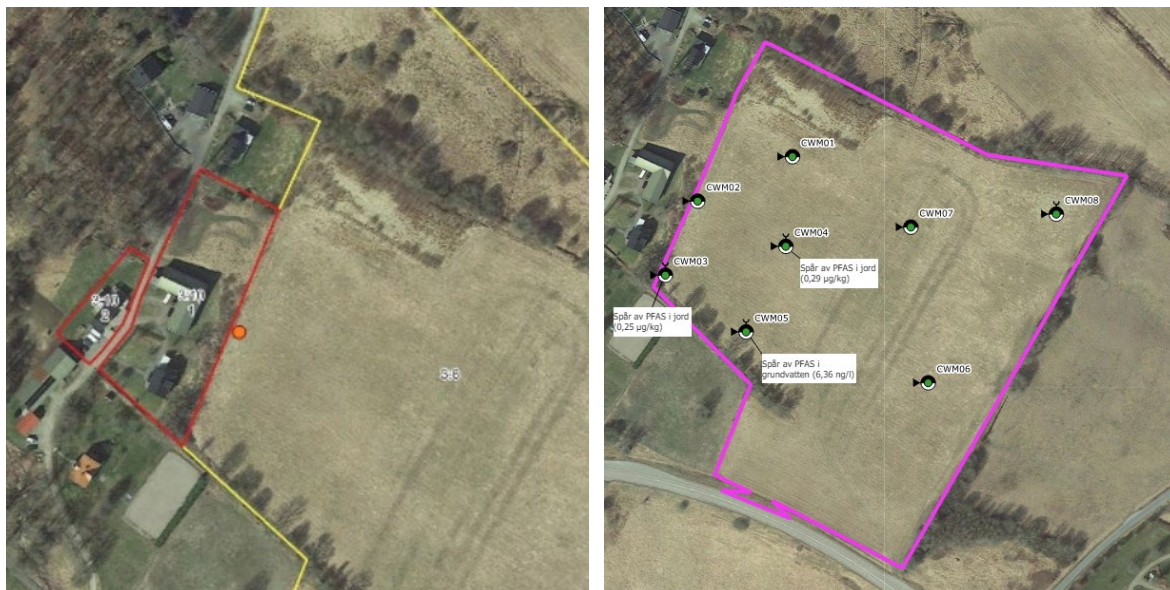
Skyfallsavrinningen fungerar väl även om vissa mindre vattenansamlingar konstateras, dessa beaktas i fortsatt arbete med detaljprojektering.



Kartan visar situationen i planområdet vid ett framtida skyfall.

5.7 FÖRORENAD MARK OCH RADON

Ingen radonmätning har utförts. Området är enligt Bollebygd kommuns översiktliga markradonkartering klassat som låg till normalriskområde. Det är byggherrens uppgift att tillse att varje konstruktion uppförs på sådant sätt att gränsvärdena för radon inte överskrids. Grundläggning bör som regel utföras som minst radonskyddat. Efter samrådet genomfördes historisk inventering där förorening inte gick att utesluta. Därefter genomföres en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten. Utredningarna genomfördes med hänsyn till tidigare släckningsarbete av en brand på en av de angränsande fastigheterna samt med hänsyn till tidigare eventuellt brukande av pesticider (växtskyddsmedel) inom fastigheten.



Fastighet där brand inträffat (röd linje) och ungefärligt läge för släckinsats (orange punkt).

Vid jämförelse med tillämpbara riktvärden har nu utförd miljöteknisk markundersökning inte påvisat några förhöjda halter av analyserade ämnen. Dock har spår av PFAS påträffats i två jordprover. Påvisad PFAS-förening har i en av punkterna avgränsats i djupled då jordprov mellan 0,5-1 meters djup inte påvisar några halter av PFAS över laboratoriets rapporteringsgräns. Spår av PFAS har även påvisats i ett av grundvattenrören. Samtliga uppmätta halter av PFAS underskrider SGI:s preliminära riktvärden för både jord och grundvatten. Vidare underskrider påvisad PFAS-halt i grundvattnet Livsmedelsverkets riktvärde för dricksvatten.

I två jordprover har spår av dioxiner och furaner påträffats i halter över laboratoriets rapporteringsgräns. Påträffade halter ligger dock långt under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Påvisad dioxinhalt har i en av punkterna avgränsats i djupled då jordprov mellan 0,5-1 meters djup inte påvisar några halter över laboratoriets rapporteringsgräns.

Då endast låga halter av PFAS samt dioxiner påvisats är det svårt att bedöma om påvisade föroreningshalter härrör från den eventuella släckinsatsen med brandskum eller om det är från andra källor, som exempelvis atmosfärisk deposition. Med tanke på att branden ägde rum 2010 har troligen majoriteten av den eventuella PFAS-föreningen från brandskummet redan hunnit spridas långväga förbi undersökningsområdet.

Utifrån resultat från nu utförd översiktlig miljöteknisk markundersökning görs bedömningen att det inte föreligger någon oacceptabel hälso- eller miljörisk med planerad markanvändning. Grundligare undersökning rekommenderas inför genomförandet av detaljplanen.

5.8 RISK FÖR BRAND

5.8.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Bollebygds brandstation är belägen ca 1,8 kilometer öster om planområdet. För planområdet gäller alternativsystem för brandvattenförsörjning vilket innebär att räddningstjänstens

tankfordon ska ha tillgång till en brandpost inom ca 1000 meters köravstånd från föreslagen bebyggelses yttre gräns.

5.8.2 KONSEKVENSER

Närmsta brandpost är idag belägen ca 1,1 kilometer från bebyggelses yttre gräns. Flödet i denna brandpost är 1120 liter/minut. Räddningstjänsten har i sitt samrådsyttrande meddelat att föreslagen lösning är godkänd. Inga vidare åtgärder bedöms vara nödvändiga.



Avstånd från närmsta brandpost

5.9 SLÄCKVATTEN

5.9.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Diket i den norra delen av planområdet leder i sin förlängning till Nolån vilket gör att det blir viktigt att säkerställa att förorenat släckvatten inte når ut i diket.

5.9.2 KONSEKVENSER

Dagvattendam kan förses med avstängningsbar ventil för att förhindra att förorenat släckvatten når recipienten. För diket som inte är anslutet till dammen är det enligt räddningstjänsten möjligt att lägga ut en läns för att hindra vattenflödet

5.10 HÄSTGÅRD

Väster om planområdet finns idag en hästgård. Allergenerna sprids främst inom 50–100 meter från platsen där hästarna vistas enligt Boverket. Kommunen bedömer att det främst är stall och gödselstack som utgör problem när det kommer till allergener.

Ett exempel på hantering av djurhållning i anslutning till planerad bebyggelse är detaljplanen för Brämhult 11:1 m.fl. i Borås. 2019 genomfördes en utredning av hästallergen och lukt från en angränsande hästgård till planerad bebyggelse. I denna utredning konstateras att mängden hästallergen som är rimligt att utgå från för att säkerställa att hästallergiker i allmänhet inte påverkas annat än helt tillfälligt är $2U/m^3$. För detta krävs ett avstånd på cirka 75 meter från stallet. Beteshagar gav inget utslag i mätningarna av hästallergener.

Hästgården som angränsade till detaljplanen för Brämhult 11:1 m.fl. hade 14 hästar,

hästgården som gränsar till aktuellt planförslag kan efter platsbesök konstateras ha betydligt färre hästar. Detta bör rimligtvis minska mängden allergener i luften. Mellan stall och gödselstack och närmsta planerade kvartersmark är det ca 75 meter och hästgården bedöms inte utgöra något hinder för tänkt exploatering. Det är endast beteshage och paddock som angränsar till aktuellt planområde. Mellan dessa områden och planområdet finns idag en trädridå som bedöms minska hästgårdens påverkan på planområdet.



Stallbyggnad och gödselstack.



Hage och paddock.

5.11 ÖVRIG RISK

5.11.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Avstånd till transportled för farligt gods är längre än Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd på 150 meter.

En drivmedelstation ligger cirka 400 meter sydost om planområdet. I ”Bättre plats för arbete” (Boverkets allmänna råd 1995:5) anges 100 meter som rekommenderat avstånd mellan bostäder och drivmedelsförsäljning, och används ofta som riktvärde. Det rekommenderade avståndet är dock inte enbart motiverat av ökande risker utan också av risk för störningar så som lukt- och ljusstörningar.

5.11.2 KONSEKVENSER

Då avståndet till transportled för farligt gods och drivmedelstation är större än de riktvärden riskhanteringsavstånd som finns, föreligger inget behov för vidare åtgärder.

6 RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen påverkas av planförslaget.

7 KOMMUNALA, REGIONALA OCH NATIONELLA PLANERINGSUNDERLAG

7.1 KOMMUNALA

7.1.1 KUNSKAPS- OCH PLANERINGSUNDERLAG FÖR NOLÅNS DALGÅNG, BOLLEBYGD

Nolåns dalgång bedöms ha värden utifrån flera olika aspekter. Bollebygds kommun är i ett skede där ställningstaganden behöver göras om områdets framtida utveckling samt markanvändning av oexploaterad mark. Syftet med Kunskaps- och planeringsunderlag för Nolåns dalgång är att ge en helhetsbild och en större förståelse för de värden som finns i Nolåns dalgång med dess omgivning lokalt och regionalt.

I slutet av rapporten presenteras tre olika utbyggnadsscenarier ut, däribland ”Bygga i dalen” som är det som görs i och med denna detaljplan. Här framgår bland annat att lägre bebyggelse (upp till 3 våningar) inte bedöms påverka vyerna i landskapet nämnvärt då det framför allt är de omgivande bergen som definierar landskapsrummet. Dock kan ny bebyggelse på åkermarken innebära att den äldre jordbruksbebyggelsen tappar sitt sammanhang. Vidare bedöms en utbyggnad i dalen innebära förbättrade förutsättningar för att knyta ihop den västra och östra delen av dalen med varandra.

7.1.2 DETALJPLAN

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Direkt söder om planområdet pågår arbetet med framtagandet av detaljplan för Prästgårdsgärdet (granskningsskede).

7.1.3 PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen gav 2015-08-31 § 116 byggnads- och miljönämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Fjällastorp 3:6, Bollebygds kyrkby 1:28 och del av Bollebygds Prästgård 1:1. Detaljplanen pausades innan samrådet i väntan på bland annat ny översiktsplan. I samband med antagandet av den nya översiktsplanen (2022-03-24) upphävdes planprogrammet för Kullaområdet i sin helhet, och aktuellt planuppdrag fick ett förnyat beslut om att genomföras genom exploatorssamverkan. Exploatören för fastigheten Bollebygds Kyrkby 1:65 valde sedan att pausa arbetet, vilket ledde till att ärendet delades upp. Denna detaljplan avser numera endast fastigheten Fjällastorp 3:6.

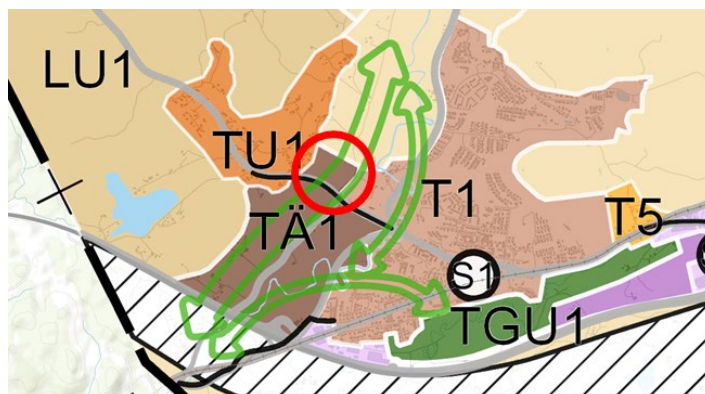
7.1.4 GRUNDKARTA

Grundkartan som används som underlag till plankartan är upprättad av Sweco Sverige AB den **2024-08-21**. Framställningsmetoden är digital registerkarta, kommunens primärkarta samt nymätning.

Plansystem är SWEREF 99 13 30 och höjdsystem är RH2000.

7.1.5 ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan (antagen av Kommunfullmäktige, 2022-03-24) pekas planområdet till största del ut som ”Mångfunktionell bebyggelse”. Den större användningsytan (Kullaområdet) som planområdet ingår i pekas ut som lämplig för framför allt bostadsbebyggelse med möjlighet att rymma ca 500 bostäder. Vidare ingår planområdet i användningen ”Grönområde och park” som är ett viktigt område ur både natur- och rekreationsperspektiv. Det läggs vikt vid att bevara ett visuellt öppet landskapsrum med höga krav på bebyggelse för att upprätthålla detta. I planområdets norra del, norr om diket, planeras det för fyra bostäder. Denna del av planområdet är i översiktsplanen utpekad som landsbygd och endast mindre kompletterande bebyggelse som tar hänsyn till landskapet bör tillåtas. Fyra bostäder i anslutning till befintlig väg och bostäder bedöms vara en mindre komplettering.



Gällande översiktsplan. Planområdet markerat med röd cirkel.

Kullaområdet ligger inom ett område med jordbruksmark som har höga upplevelse- och skönhetsvärden. Inom området finns höga kulturella värden som till stor del utgörs av landskapsbilden i den öppna dalgången, vilket i sin tur är knutet till jordbruksmarken. Vidare innehåller området miljömässigt viktiga element som måste beaktas. En utbyggnad kräver att utformningen sker i harmoni med dessa värden. Utformningen av området i stort, vad som bebyggs och vad som lämnas obebyggt, kräver stor omsorg för att upprätthålla ett öppet landskapsrum i dalgångens riktning. Det är viktigt att det vid planeringen av byggnation i områdena Kulla och Fjällastorp tas stor hänsyn till områdets samlade kultur- och landskapsbildsvärden, såsom långa siktlinjer och landmärken.

En utveckling av området bedöms vidare i översiktsplanen innebära relativt låga genomförandekostnader då infrastrukturen till stor del redan är utbyggd i området.

Planförslaget bedöms i sin helhet vara förenligt med översiktsplanen.

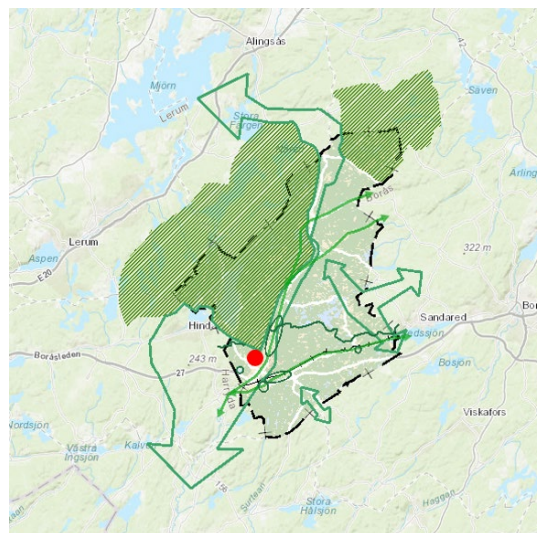
7.2 REGIONALA

7.2.1 REGIONAL HANDLINGSPLAN FÖR GRÖN INFRASTRUKTUR

Västra götalandregionen har en aktuell handlingsplan för grön infrastruktur som ska beaktas vid samhällsplanering, tillståndsprövning, riktade naturvårdsinsatser eller vid pågående brukande av mark- och vattenområden. Handlingsplanen innebär ett ökat fokus på att utveckla en fungerande grön infrastruktur i regionens land-, vatten- och havsområden och kan även fungera som ett kunskapsunderlag vid detaljplanering.

Kommunens arbete med grön infrastruktur hanteras till stor del i översiktsplanen. Aktuellt planområde ingår i ett större viktigt regionalt samband för natur. Området som är utpekade för detta samband baseras på värdegrader för skyddsvärda träd och ek, och i norr och sydväst för våtmarker som är särskilt viktiga för biologisk mångfald och ökad stabilitet hos ekosystemen, ekosystemtjänster som är viktiga för bland annat skog, odlingslandskap och klimatanpassning.

Det tydliga och omfattande grönområdet som löper genom planområdets centrala delar innebär att sambandet bibehålls.



Grön kontur med pilar utgör det utpekade regionala sambandet för natur, röd prick är ungefärlig lokalisering av planområdet.

7.3 NATIONELLA

7.3.1 MILJÖMÅL

Sveriges miljömål fungerar som riktmärken för miljöarbetet i Sverige. Målen visar vägen mot en hållbar utveckling och utgör den miljömässiga dimensionen av Agenda 2030. Sveriges miljömål består av ett övergripande generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt flera etappmål. Kommunen ska aktivt arbeta för att eftersträva miljömålen på alla nivåer i planeringsprocessen, så även i detaljplanearbetet.

De sex mål som bedöms vara relevanta för planen är markerade med **fet** stil. På övriga miljömål bedöms planen ha ingen eller mycket begränsad påverkan.

- **Begränsad klimatpåverkan**
- **Frisk luft**
- Bara naturlig försurning
- Giftfri miljö
- Skyddande ozonskikt
- Säker strålmiljö
- Ingen övergödning
- **Levande sjöar och vattendrag**
- Grundvatten av god kvalitet
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Myllrande våtmarker

- Levande skogar
- **Ett rikt odlingslandskap**
- Storslagen fjällmiljö
- **God bebyggd miljö**
- **Ett rikt växt- och djurliv.**

De regionala miljömålen för Västra Götalands län är i stort likvärdiga de nationella miljö kvalitetsmålen och kan användas som ett komplement. Kommunen har inga kommunala miljömål i nuläget. Nedan sammanfattas förväntade effekter av de miljömål som planen bedöms påverka:

Begränsad klimatpåverkan

Transporter är en betydande källa till utsläpp av växthusgaser. Eftersom området idag är obebyggt kommer det alstra mer biltrafik som är en stor källa till luftföroreningar. För att minska vägtrafiken måste det finnas alternativ till att använda bilen. En förtätning av bostäder i området kan medföra en förbättrad kollektivtrafik från Hindåsvägen vilket gör det enklare att välja ett hållbart resande. Läget intill befintlig tätort ger även möjlighet för att cykla eller gå till målpunkter inom orten samt till buss- och tågpendling bland annat genom planerad utbyggnad av gång- och cykelnätet längs Hindåsvägen.

Frisk luft

Vägtrafik är en stor källa till luftföroreningar, framför allt i tätorter. Den tillkommande biltrafiken till och från området bedöms innebära en marginell påverkan på luftkvaliteten i området. Bostadsområdets placering med närhet till centrala Bollebygd, innebär goda möjligheter till hållbara transporter i form av gång- och cykeltrafik, samt buss- och tågpendling till andra orter.

Levande sjöar och vattendrag

Idag är befintliga kringliggande fastigheter anslutna till enskilda avlopp vilket påverkar/belastar recipienten. Planområdet kommer efter planläggning att ingå i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten renas och fördröjs inom planområdet och skyddsavstånd till befintlig bäck har tagits.

Ett rikt odlingslandskap

Målet bedöms missgynnas då hela området består av åkermark som kommer att bebyggas. Avstånd mellan föreslagen bebyggelse och biotopsskyddade områden/objekt har tagits med ytor planlagda som natur eller park. Viss påverkan på befintligt dike kommer vara nödvändig för dagvattenhanteringen. För detta ska dispens från det generella biotopsskyddet sökas hos länsstyrelsen. Ett större grönområde planeras centralt i planområdet för att säkerställa siktlinjer längs dalgången, men också för att utgöra grönkoppling för djur- och växtliv i syd - nordlig riktning. Med hänsyn till att planförslaget berör bruksvärd jordbruksmark har en lokaliseringstudering tagits fram. För mer information se lokaliseringstudering (Norconsult, 2024-06-17).

Ett rikt växt- och djurliv

Hela området som kommer att bebyggas består av åkermark. Biotopskyddade områden och kulturbärande landskapselement ska i största möjliga mån bevaras men kan komma att påverkas av planförslaget. Hela området ses som ett landskapsobjekt där flera värdeelement och naturobjekt tillsammans har betydelse för fågelfaunan och fladdermöss i området. Fuktängen i planområdet nordvästra del kan enligt utförd naturvärdesinventering vara viktig för insektslivet i området. Fuktängen föreslås bebyggas i denna detaljplan, vilket kan innebära en negativ påverkan på detta mål.

God bebyggd miljö

Bostadsområdets placering ökar möjligheten till mer hållbara transporter i form av gång- och cykeltrafik, samt buss- och tågpendling till andra orter. Genom att säkerställa grönstråket centralt i planområdet bedöms den regionala miljön gynnas. Vidare planeras det för en ny gång- och cykelväg utmed Hindåsvägen. Detta regleras inte av denna detaljplan, men genomförs utbyggnaden av gång- och cykelnätet i kommunen kommer det gynna mjuka trafikanter då de får en tryggare resväg till centrala Bollebygd.

8 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Nedan följer de bestämmelser som nyttjats i plankartan samt motiv till dessa.

8.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA	Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgången till området, dels genom ny in- och utfart, men också genom lokalgator.
GCVÄG - Gångväg	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en väst-östlig koppling genom området. På så sätt förenklas de boendes tillgång till det centrala grönområdet, vidare möjliggörs en framtida koppling för fotgängare till området öster om planområdet.
NATUR	Syftet med bestämmelsen är bland annat att säkra ett större grönområde centralt i planområdet. Grönområdet säkrar djur och vegetations spridning i dalgången, men kan också användas rekreativt. Vidare säkras grönläppet siktlinjer i dalgången. Vidare används användningen för att skydda stenmurar och befintligt dike. Marken föreslås få kommunalt huvudmannaskap och därmed lösas in till kommunen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder:	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av fristående villor, par-, rad- och kedjehus i närheten av centrala Bollebygd.
E₁ - Pumpstation	Bestämmelse syftar till att möjliggöra en pumpstation.
E₂ - Transformatorstation	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en transformatorstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

dike₁ – Dike ska bevaras. Tillkommande dagvattensystem får anslutas till diket.	Syftet med bestämmelsen är att skydda och bevara befintligt dike. Viss påverkan kommer vara nödvändig för dagvattenhanteringen i området.
dike₂ – dagvattendike	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra anläggandet av dagvattendiken inom området som möjliggör avledning, rening och fördröjning av dagvatten.

dike₃ – Dagvattendike som får överbyggas med passager för gång- och cykeltrafikanter	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa placering av dagvattendike som det är tillåtet att överbygga med gång- och cykelväg för att säkerställa kopplingar i väst-östlig riktning.
mur₁ – Stenmur ska bevaras.	Syftet med bestämmelsen är att skydda befintlig stenmur.
damm₁ – Damm för hantering av dagvatten.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra dagvattendamm för fördröjning och rening av dagvatten inom området.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

 Marken får inte förses med byggnad	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett minsta avstånd till befintligt dike med anledning av geotekniska förutsättningar.
d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 550 m²	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa större fastigheter mot befintliga bostadsfastigheter för att säkerställa siktlinjer i väst-östlig riktning.
h₁ – Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter och för komplementbyggnad, garage och carport 4 meter.	Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnaders höjder för att begränsa påverkan på siktlinjerna i dalgången, påverkan på landskapsbilden och omgivande kulturmiljöer.
h₂ – Högsta nockhöjd är 4 meter	Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på tekniska anläggningar inom området.
n₁ – Marken ska vara genomsläpplig.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken inom ytan för lekplats är genomsläpplig samt att undvika att området förses med onaturlig markbeläggning som skulle innebära negativ påverkan på omgivningen.
g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning för gångväg.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa gångpassager för gena vägar till grönområde samt kollektivtrafik.
g₂ – Markreservat för gemensamhetsanläggning för lekplats.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en lekplats som sköts av gemensamhetsanläggning.
p₁ – Garage/carport ska placeras med portgavel minst 6 meter från gata.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa möjligheten att uppfylla kraven i gällande parkeringsnorm så att gästparkering är möjlig framför garage/carport. Vidare

	syftar bestämmelsen till att säkerställa att garage och carportar inte dominerar gatubilden.
p₂ – Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen tillkommer på vad som anses vara lämpliga avstånd ifrån varandra med hänsyn till framtida tomtbildningar. Om det i framtiden blir aktuellt med rad-, par- eller kedjehus så möjliggör bestämmelsen även att byggnader sammanbyggs över fastighetsgräns.
Området är bullerutsatt. Byggnader och uteplatser ska placeras och utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller klaras.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader och uteplatser utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller klaras. Vidare syftar bestämmelsen till att fungera över tid i takt med att eventuella riktvärden ändras.
o₁ – Takets lutning ska vara mellan 22 och 38 grader. Takkupor får ha avvikande vinkel.	Syftet med bestämmelsen är att anpassa den planerade bebyggelsen till dess omgivning.
f₁ – Takmaterial ska ha matt ytstruktur. Tak ska utföras med tegelpannor, plåt eller vegetation. Solpanel på tak tillåts.	Syftet med bestämmelsen är att anpassa den planerade bebyggelsen till dess omgivning.
f₂ – Fasad ska utföras med träpanel i rött eller jordfärg med minsta svarthet 40 enligt NCS.	Syftet med bestämmelsen är att anpassa den planerade bebyggelsen till dess omgivning. Att svartheten enligt NCS regleras till minst 40 görs för att undvika allt för ljusa fasader som riskerar att kontrastera landskapet allt för kraftigt.
f₃ – Sockel som överstiger 0,5 meters höjd ska täckas av träfasaden.	Syftet med bestämmelsen är att minska uttrycket från byggnadens sockel.
f₄ – Takkupor får uppföras till högst 1/3 av fasadens längd.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att takkupor inte uppförs i större utsträckning än det som anses lämpligt.
e₁ – Största byggnadsarea per fastighet är 150 m²	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader uppförs i lämplig storlek samtidigt som tillräcklig friyta på den egna tomten säkerställs.

e₂ – Största byggnadsarea är 45 m²	Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadsarean på transformatorstation.
a₁ – Startbesked får inte ges för byggnad eller åtgärd förrän det har bevisats att den inte belastas marken mer än 20 kPa.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktlinjer i geoteknisk utredning följs.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Stödmurar över 0,5 meter ska utföras som naturstenmur eller gabion med natursten. Slänter ska utformas naturlika.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att nödvändiga stödmurar till sitt uttryck anpassas till omgivningen. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa att slänter anpassas till landskapet.
Staket, mur och plank eller motsvarande får vara högst 1,5 meter i höjd över marknivå. Över 1,5 meter ska de utformas som mur i kombination med häck.	Syftet med bestämmelsen är att avskärmande konstruktioner inte påverkar områdets utformning i för stor utsträckning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft	Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.
--	---

9 TEKNISK FÖRSÖRJNING

9.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Masshantering kommer vara nödvändig inom planområdet för att kunna säkerställa dagvatten- och skyfallshanteringen, men också för att få lämpliga lutningar på gator och tomter. Det finns inga markhöjder angivna i plankartan, då dessa behöver projekteras mer noggrant i nästkommande skede. Inom planområdet föreslås dagvatten- och skyfallshantering ske genom anläggandet av bland annat diken och en damm.

9.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

I plankartan finns allmän platsmark i form av natur, gator och gångvägar. Inom naturmarken behöver dagvattenhantering anläggas i form av dammar och diken.

Utbyggnad av allmän platsmark utförs av exploatören alternativt genom erläggande av exploateringsbidrag.

9.3 VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet kommer efter planläggning att ingå i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

VA-ledningar inom området förläggs framför allt i gatorna. Utredning pågår för en framtida överföringsledning för vatten och avlopp längs Hindåsvägen. Avsikten är att anslutning för vatten och avlopp sker till denna ledning. Ett släpp i bebyggelsen föreslås för att möjliggöra ledningsdragningsdragning norr om planområdet.

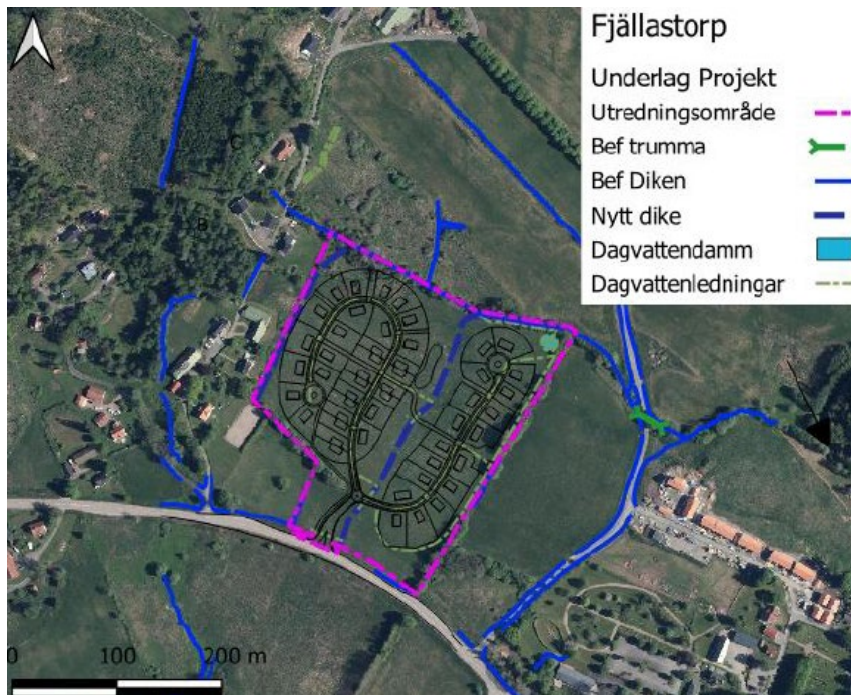
Med en beräkning på 3 personekvivalenter per hus genererar planförslaget cirka 150 tillkommande personekvivalenter som reningsverket ska serva. Idag nyttjas reningsverket av cirka 4000 personer och gällande tillstånd medger upp till 6000 personer vilket innebär att detaljplanen rymmer inom nu gällande tillstånd. Gällande tillstånd kommer dock hinna löpa ut innan detaljplanen hunnit genomföras vilket innebär att tillkommande bostäder kommer behöva rymmas inom nytt tillstånd för reningsverket. Bedömningen har gjorts tillsammans med VA- och gatuenheten att tillkommande antal invånare till följd av planförslaget inte riskerar att överskrida framtida tillstånd.

9.4 DAGVATTEN

9.4.1 DAGVATTENUTREDNING

En dagvattenutredning har genomförts av Vatten och samhällsteknik AB (2023, reviderad 2024). Idag avvattnas området främst genom ett dike, norr om området. Vattnet leds österut under Petaredsvägen i en befintlig trumma. Därifrån rinner vattnet i dike tills det mynnar ut i ån Nolån. Diket är ca 1 meter djupt, förutom vid nordöstra hörnet av området, där djupet har ökat till 2 meter mot omgivande marknivå. Det finns inga dikesföretag inom området.

Området planeras för bostäder och ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Ledningsnät kommer att avleda dagvatten från lokalgator och bebyggelse till nytt dikesstråk och damm, som visas övergripande i bilden nedan.



Kartan visar föreslagen dagvattenhantering.

Ett dike planeras i områdets västra del för att omhänderta det dagvatten som tillrinner utifrån väster om planområdet. Mer centralt planeras även ett dagvattenstråk för att omhänderta dagvatten från områdets västra del. Stråken utformas med fördel så att viss flödesutjämning och reningseffekt uppstår, till exempel genom varierade former, vegetation och utjämningsytor.



Principsektion för centralt dikesstråk

Inom områdets östra del planeras en dagvattendamm för att omhänderta och utjämna flödet från östra delen inom planområdet. För att minska belastningen av ledningarna inom området kan rent takvatten delvis hanteras med lokalt omhändertagande i form av infiltration på gräsytor.

För att hindra yt- eller dagvatten att rinna in mot byggnader måste marken ha en bra lutning från byggnaden. En lagom lutning är 1:20 och bör sträcka sig ca tre meter ut från byggnaden. Därefter kan en flackare lutning på mellan 1:50 och 1:100 användas. Ligger byggnaden i en sluttning så är det viktigt att komma ihåg att även marken på uppströms sida bör ges en lutning ut från byggnaden.

Dammarna bör utformas så att sedimentation av även fina partiklar kan ske. Vid inloppet bör en djupare zon anläggas för sedimentation av grova partiklar. För att uppnå rening av löst fosfor och andra lösta ämnen bör dammarna även ha grunda, våtmarksliknande delar med lämplig växlighet. Blir medeldjupet i dammen mer än 0,2 meter bör den omgärdas av staket med hänsyn till säkerheten.

Samtligt dagvatten kommer efter rening och fördröjning ledas till befintligt dike. Detta dike kommer behöva dikas ur och bli något djupare i planområdets nordöstra del. För detta ska dispens från det generella biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen.

Vidare bedöms Trafikverkets diken att få minskat tillflöde av vatten då exploaterings dagvattenhantering kommer avleda dagvattenhanteringen mot det befintliga dikesstråket i områdets norra del.

9.5 VÄRME

Det är inte möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet. Befintlig bebyggelse i närområdet har enskilda uppvärmningslösningar vilket även föreslås för nybyggnationen i planområdet. Kommunen förordar uppvärmning med icke fossila bränslen.

9.6 EL, TELE OCH FIBER

Nya el- och fiberledningar ska anläggas för att tillgodose planområdets behov av el, telefoni och bredband. Ledningar förläggs i de allmänna gatorna inom området.

9.7 AVFALLSHANTERING

Närmaste återvinningsstation finns i centrum, cirka 1 km från planområdet. Miljöstation finns vid Råssa, öster om Bollebygds tätort. Avfall ska hanteras i enlighet med Bollebygds kommuns renhållningsordning. Förslaget har tagit hänsyn till framtida fastighetsnära insamling, där fler fraktioner ska sorteras ut inom den egna fastigheten, genom att säkerställa att yta för avfallsbehållare finns.

10 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandedelen redovisar de fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

10.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Inom planområdet finns fastigheterna Fjällastorp 3:6 och Flässjum 3:99. Fjällastorp 3:6 ägs av exploatören och Flässjum 3:99 ägs av kommunen.

Planområdet omfattas inte av några befintliga fastighetsindelingsbestämmelser eller tomtindelningar.

10.1.1 SKYLDIGHET OCH RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift samt underhåll. Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Kommunen ska lösa in allmän plats, GATA, ca 5 100 kvm och GC-VÄG, ca 800 kvm och allmän plats, NATUR, ca 23 600 kvm av Fjällastorp 3:6. Delarna föreslås överföras till kommunens fastighet Flässjum 3:99 alternativt att det utgör en egen fastighet. Exploatören bekostar förrättningen för dessa delar.

10.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

10.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Genomförandet av detaljplanen medför att befintliga fastighetsgränser behöver förändras. Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen, vilket bland annat innebär att fastighetsbildning av allmän plats ska ske enligt ovan.

Kvartersmarken inom detaljplanen kan bilda en eller flera fastigheter.

10.2.2 RÄTTIGHETER

Det finns ett befintligt vägservitut om 5 meters bredd till förmån för Fjällastorp 3:6 som belastar Fjällastorp 3:10 samt Fjällastorp 2:26 och fram till allmän väg. Nybildade fastigheter behöver inte ta del av denna rättighet eftersom de kan nyttja ny kommunal gata till allmän väg.

Inom områden som på plankartan markerats med E₁ och E₂ kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt. Alternativt överläts ytor markerade med E till kommunen.

10.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören får utgifter för planläggning, bygglov, förrätningskostnader, exploateringsbidrag alternativt kostnad för utförande av allmän platsmark, anslutningsavgifter, masshantering inklusive erforderliga tillstånd, geotekniska åtgärder, eventuella åtgärder för biotopskydd samt dispensansökan och byggnation inom kvartersmarken.

För det fall att exploatören bygger ut allmän platsmark ska dessa anläggningar överlåtas till kommunen utan ersättning.

Kommunen får inkomster i form av anläggningsavgifter enligt gällande va-taxa. Kommunen bedöms inte få några utgifter utöver drift av kommunala anläggningar.

10.3.1 PLANAVGIFT

Planavgift tas ut enligt tecknat plankostnadsavtal.

10.3.2 INLÖSEN

Inlösen av mark hanteras i exploateringsavtal och överlåtelseavtal mellan kommunen och exploatören. Marken överläts utan ersättning.

10.3.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggning för gångväg bildas inom områdena märkta med g₁

Gemensamhetsanläggning för lekplats bildas inom området märkt med g₂.

10.3.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Teknik- och serviceförvaltningen får ökade driftskostnader för den tillkommande allmänna platsmarken i form av lokalgata, naturområde, dagvattendamm, dagvattendiken och gångväg.

10.3.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Teknik- och serviceförvaltningen får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ökade driftskostnader för tillkommande va-anläggningar.

10.4 KULTURVÄRDEN

Inom planområdet finns det stenmurar som omfattas av det generella biotopskyddet då omgivande mark idag är jordbruksmark.

10.4.1 BEVARANDEKRAV

Murarna avses bevaras och bedöms inte påverkas för detaljplanens genomförande. Muren i östra delen av planområdet kommer ha kvar biotopskydd eftersom marken öster om muren kvarstår som jordbruksmark.

10.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

För att genomföra detaljplanen krävs att befintligt dike utmed Hindåsvägen kulverteras under infarten. Denna åtgärd kräver anmälan för vattenverksamhet enligt Miljöbalken.

11 ORGANISATORISKA FRÅGOR

11.1 HANDLÄGGNING

Detaljplanen för Fjällastorp 3:6 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen. Utökad förfarande är inte aktuellt eftersom detaljplanen:

1. är förenlig med översiktsplanen,
2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och
3. inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Ett antagande av detaljplanen avses beslutas av samhällsbyggnadsnämnden.

11.2 PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd	3 kvartalet 2023
Granskning	3 kvartalet 2024
Antagande	4 kvartalet 2024
Laga kraft	4 kvartalet 2024

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Byggstart är beräknad till 2025.

11.3 HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll.

11.4 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag planen får laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen fortsätter dock gälla efter genomförandetidens slut, men då har kommunen rätt att ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

11.5 EXPLOATERINGSAVTAL

Enligt PBL (SFS 2010:900) ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende bland annat ekonomi och åtaganden ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatör angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att antingen utföra och bekosta utbyggnad av allmän platsmark alternativt betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Parallellt med exploateringsavtalet tecknas även avtal gällande fastighetsbildning och eventuella rättigheter som till exempel servitut och ledningsrätt.

11.6 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av **AL Studio** genom **Johan Altenius** och **Karl Sandman**.

Plan- och exploateringsenheten

Anna Lund

Plan- och exploateringschef

Helen Ashman

Planarkitekt

Linda Samuelsson

Planarkitekt

Henrik Andersson

Mark- och exploateringsingenjör,
konsult

Karl Fjällglim

Mark- och exploateringsingenjör



KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Bollebygd, 517 83 Bollebygds kommun

BESÖKSADRESS Ballebovägen 2 TFN 033-23 13 00

E-POST samhallsbyggnadsnamnden@bollebygd.se

WEBBPLATS www.bollebygd.se