



BOLLEBYGDS
KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Upprättad 2024-05-23

KS2023/241

Plan- och bygglagen (SFS§2010:900)

Standardförfarande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	3
Hur samrådet har bedrivits	3
Sammanfattning av remissparters yttranden	3
Sammanfattning av sakägares yttranden	4
Sammanfattning av synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	4
Ändringar som har gjorts efter samrådet	5
Inkomna yttranden i sin helhet med kommentarer	6
<i>Yttranden från statliga verk, myndigheter, bolag och organisationer</i>	<i>6</i>
S1. Länsstyrelsen 2023-10-27	6
S2. Lantmäteriet 2023-09-27	10
S3. Trafikverket 2023-10-18	11
S4. Statens Geotekniska Institut 2023-10-20	12
S5. Södra Älvsborgs Räddningstjänst 2023-10-03	13
S6. Polisområde Älvsborg 2023-10-19.....	13
<i>Yttranden från kommunala nämnder och råd</i>	<i>14</i>
S7. Kommunstyrelsen 2023-10-24.....	14
S8. Socialnämnden 2023-10-17	14
S9. Ungdomsrådet 2023-10-23.....	14
<i>Yttranden från övriga bolag och organisationer</i>	<i>14</i>
S10. Telia Sonera Skanova 2023-09-29.....	14
S11. Vattenfall 2023-10-23	15
S12. Lygderns vattenråd 2023-10-26.....	15
S13. Västtrafik 2023-10-13	17
S14. Naturskyddsföreningen i Borås 2023-10-13	17
<i>Yttranden från sakägare</i>	<i>19</i>
S15. Bollebygd Fjällastorp 2:26.....	19
S16. Bollebygd Fjällastorp 2:15.....	20
S17. Bollebygd Fjällastorp 3:2.....	21
S18. Bollebygd Fjällastorp 2:16 och Bollebygd Fjällastorp 3:10	22
<i>Yttranden från övriga</i>	<i>24</i>
S19. Bollebygd Gällingsås 1:12	24
S20. Bollebygd Erikstop 4:76	24
S21. Bollebygd Randevalla 1:9.....	25
Medverkande	26

INLEDNING

Denna redogörelse innehåller en redovisning av de synpunkter som har kommit in under samrådet och Kommunstyrelseförvaltningens svar samt förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

Samrådsredogörelsen är en bilaga till detaljplan för Fjällastorp 3:6, Bollebygds kommun, upprättad den 23 maj 2024.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Planförslag har varit ute för samråd under tiden 2023-09-27 till 2023-10-27.

Kommunen bjöd in till samrådsmöte den 10 oktober 2023.

Berörda markägare, myndigheter, organisationer och nämnder har underrättats med brev. Handlingarna har även varit utställda i Tingkullens entréhall, på huvudbiblioteket i Bollebygd och på kommunens hemsida. Samrådet annonserades även i Borås tidning och i AnnonsMarkna'n.

Totalt har 11 remissinstanser, 5 sakägare och 4 övriga skickat in yttranden under samrådstiden.

SAMMANFATTNING AV REMISSPARTERS YTTRANDE

Detaljplanens remissparter har haft synpunkter på ett antal punkter.

- Länsstyrelsen önskar bearbetning av förslaget med avseende på buller, geoteknik och markföroreningar. Detta har tillgodosetts. Utöver detta råder Länsstyrelsen kommunen att bearbeta handlingarna med avseende på MKN vatten, vatten och avlopp, jordbruksmark, artskydd och biotopskydd. Detta har tillgodosetts.
- Lantmäteriet önskar bearbetning med avseende på texter gällande servitut och gemensamhetsanläggningar samt delar av grundkartan. Detta har tillgodosetts.
- Trafikverket önskar komplettering av handlingarna med avseende på trafiksäkerhet, hänsyn till framtida cykelväg längs Hindåsvägen och ett säkerställande kring att belastningen på deras dagvattensystem inte ökar. Detta har tillgodosetts.
- Statens Geotekniska Institut önskar förtydliganden av den geotekniska utredningen samt att nödvändiga bestämmelser införs på plankartan. Detta har tillgodosetts.
- Södra Älvsborgs Räddningstjänst, Kommunstyrelsen, Socialnämnden och Ungdomsrådet har inget att erinra utöver en poängtering från Ungdomsrådet att det är viktigt att cykelväg längs Hindåsvägen byggs ut.
- Telia Sonera Skanova och Vattenfall har inkommit med uppmaningar om att ta hänsyn till deras markförlagda ledningar. Detta görs i detaljplanen.
- Lygderns vattenråd önskar förtydliganden av dagvattenutredningen samt komplettering av utredningar. Dagvattenutredningen har förtydligats efter samrådet.
- Västtrafik har inkommit med förtydliganden och har betonat vikten av ett genomförande av gång- och cykelväg längs Hindåsvägen.

SAMMANFATTNING AV SAKÄGARES YTTRANDE

Även sakägare har haft synpunkter på planförslaget.

- Inkomna synpunkter motsätter exploatering av jordbruksmark samt innehållet i lokaliseringsutredningen som bilades samrådshandlingarna. Efter genomförda lokaliseringsutredningar visar resultatet att en exploatering av fastigheten är lämpligt i relation till alternativen och kommunen avser fortsatt pröva en exploatering av fastigheten inom denna detaljplan.
- Sakägarna önskar en glesare och lägre bebyggelse inom planområdet. Vidare önskas att placeringen av byggnader och grönstråk ses över. Efter samrådet har bebyggelseförslaget glesats ut genom ökad minsta fastighetsstorlek mot bostadsfastigheter i väst. Högsta nockhöjd kvarstår då detta motsvarar höjden på en normal tvåplansvilla vilket anses lämpligt med hänsyn till omgivande bebyggelse. Placering av villor och grönsläpp kvarstår i stort för att säkerställa siktlinjer i landskapet i dalgångens sträckning.
- Naturskyddsföreningen efterfrågar en högre och tätare exploatering av området.
- Sakägare motsätter sig nyttjandet av enskild väg för tillfart till tillkommande fyra villor i norra delen av planområdet. Detta område är inte längre en del av detaljplanen.
- Sakägare anser att det saknas kommunal service och infrastruktur för att motsvara behovet från tillkommande bostäder. Bedömningen har gjorts att kommunal service och infrastruktur är dimensionerade för det tillkommande behovet.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER SOM INTE HAR BLIVIT TILLGODOSEDDA

Fastighetsägare

Bollebygd Fjällastorp 2:26

Bollebygd Fjällastorp 2:15

Bollebygd Fjällastorp 3:2

Bollebygd Fjällastorp 2:16

Synpunkt

Motsätter sig exploatering av jordbruksmark.

Motsätter sig exploatering av jordbruksmark. Anser att föreslagna byggnader blir för höga. Anser att byggnader förslås för nära befintliga fastigheter i väst.

Anser att föreslagna byggnader är för höga. Motsätter sig exploatering av jordbruksmark.

Motsätter sig exploatering av jordbruksmark. Anser att kommunal infrastruktur och service inte är dimensionerad för tillkommande bebyggelse.

ÄNDRINGAR SOM HAR GJORTS EFTER SAMRÅDET

Yttrandena har lett till att planförslaget har reviderats på några punkter. Planens innehåll vad avser markanvändning och principer är i allt väsentligt bibehållet. Mindre redaktionella ändringar har även skett mellan samråd och granskning.

Plankarta

- Planområdet har minskats efter samrådet och tidigare byggrätter i norr ingår inte längre i detaljplanen.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har reviderats.
- Avstånd till bäck/dike har ökats för att säkerställa att erosionsskyddande åtgärder inte behöver tillföras.
- Disposition av bebyggelse, grönsläpp etc. har reviderats med hänsyn till nytt bebyggelseförslag.
- Transformatorstation har flyttats.
- Egenskapsgränser har justerats mot Hindåsvägen för att säkerställa att bestämmelser inte hindrar dragning av cykelväg.
- Genomförandetiden har ändrats till 60 månader.

Planbeskrivning

- Geoteknisk utredning har reviderats.
- Artskyddsutredning om påverkan på sånglärka har upprättats.
- Trafikutredning har uppdaterats med avseende på trafiksäkerhet.
- Miljöteknisk markundersökning har genomförts och resultat har införts i planbeskrivning.
- Bebyggelseförslaget har uppdaterats.
- Text om lokaliseringsutredning har uppdaterats.

INKOMNA YTTRANDE I SIN HELHET MED KOMMENTARER

Här redovisas alla yttranden i sin helhet utan omskrivningar och kommunens svar.

Yttranden från statliga verk, myndigheter, bolag och organisationer

S1. Länsstyrelsen 2023-10-27

Yttrandet i sin helhet:

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

För att planförslaget inte ska riskera överprövning vid ett antagande behöver kommunen till granskningskedet bearbeta förslaget i de delar som berör buller, markföroreningar och geoteknik.

Utöver det bör också frågor som berör jordbruksmark, artskydd och biotopskydd beaktas i fortsatt planarbete.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunden för hälsa och säkerhet.

Buller

Länsstyrelsen anser att en planbestämmelse behövs för att säkerställa att riktvärden för buller klaras vid uteplats.

Bullerutredningen visar buller från vägtrafik med trafikflöden för 2040 inklusive alstring av trafik från exploatering av området Prästgården och Fjällastorp. Beräkningarna visar att riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad efterlevs vid samtliga fasader.

Enligt utredningen överskrids däremot riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid uteplats inom delar av planområdet. Detta gäller mer specifikt fem av bostäderna närmast Hindåsvägen.

Enskilda uteplatser kan placeras där den beräknade ljudnivån är högst 50 dBA (ekvivalent ljudnivå) och 70 dBA (maximal ljudnivå). Om alla bostäder inte kan få uteplats i skyddat läge kan i stället gemensam skyddad uteplats anläggas.

Markföroreningar

I direkt anslutning till planområdets västligaste del finns information från MSB om tidigare brand i byggnad (sannolikt inom fastigheten Fjällastorp 3:10) med tillhörande släckinsats där skum användes.

Då jordarten på platsen utgörs av postglacial sand med relativt hög permeabilitet, samt att terrängen lutar i östlig riktning ner genom hela planområdet, finns risk för eventuell föroreningspåverkan av PFAS i grundvattnets flödesriktning.

Planområdet kan även vara påverkat från själva branden med dioxiner och PAH:er. Länsstyrelsen anser därmed att det finns behov av en kompletterande historisk inventering i syfte att kunna bedöma om branden med släckvatten och skum kan ha påverkat planområdet.

Den historiska inventeringen och bedömningen ska på ett tydligt sätt ta ställning till om planområdet kan vara påverkat från branden. Om kommunen kommer fram till att det finns risk att planområdet är påverkat av branden ska en översiktlig miljöteknisk markundersökning utföras. Om föroreningar påträffas, ska vid behov en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras.

Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Finns det behov av åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas med en planbestämmelse. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Bollebygd som är tillsynsmyndighet.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2023-10-20 (dnr. 5.2-2309-1166), som bifogas i sin helhet. SGI anser bland annat att ingångsvärdena till de genomförda stabilitetsberäkningarna och materialval av den planerade fyllningen behöver förtydligas samt erforderliga erosionsskydd på plankartan behöver säkerställas.

Länsstyrelsen delar SGI:s bedömning och anser att kommunen behöver bearbeta planförslaget i enlighet med SGI:s yttrande som bifogas i sin helhet.

Råd enligt 2 kap. PBL

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

MKN Vatten

Länsstyrelsen bedömer inte att den specifika detaljplanen äventyrar miljökvalitetsnormerna eller strider mot icke försämringskravet.

Det framgår inte från dagvattenutredningen huruvida en klimatkfaktor på 1,25 har använts till enbart scenariot för efter exploatering eller både före/efter exploatering. För tydlighetens skull så ska det inte användas en klimatkfaktor vid beräkning av nuvarande dagvattenflöden.

Kommunen bör förankra detaljplanens reningsgrad vid en övergripande strategi för dagvatten och miljökvalitetsnormer inom avrinningsområdet för den berörda vattenförekomsten för att kunna visa att status enligt miljökvalitetsnormerna kommer att nås inom utsatt tidsperiod.

Vatten och avlopp

Enligt Länsstyrelsens uppgifter är kapaciteten hos kommunens reningsverk något ansträngd. Därför vill Länsstyrelsen att kommunen redovisar för hur många personekvivalenter den nya planen ger upphov till.

Trafikverket

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2023-10-18 som Länsstyrelsen hänvisar till i sin helhet.

Trafikverket upplyser kommunen om bland annat om trafiksäkerheten i den nya anslutningen och att planhandlingarna ska kompletteras med en utveckling av resonemanget kring trafiksäkerheten längs väg 554. Trafikverket uppmanar även kommunen att inte planlägga på ett sådant vis som omöjliggör för en framtida gång- och cykelväg längs med väg 554 och förutsätter även att dagvattenhanteringen från planen inte belastar den statliga infrastrukturen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Jordbruksmark

Bollebygds kommun har utrett frågan om att ianspråka jordbruksmark enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Området överensstämmer med gällande översiktsplan. Flera av de utredda områdena omfattas delvis redan av detaljplan, stadsplan och eller byggnadsplan. Frågan är om dessa redan planlagda områdena är realistiska alternativa lokaliseringar. Att begränsa utredningen till områden som redan finns utpekade för redan specifika ändamål i gällande översiktsplan kan bli något snävt. Flera av områdena avses på ett eller annat sätt att bebyggas om än i mindre omfattning, vilket gör att lokaliseringsutredningen kan komma att ifrågasättas.

Artskydd

Fåglar – Sånglärka

Länsstyrelsen vill förtydliga att det juridiskt sett inte är möjligt att göra en avvägning mellan bestämmelserna i artskyddsförordningen och ett allmänt intresse av att bygga bostäder. Detta är en bedömning som är möjlig att göra inom plan och bygglagen men inte inom ramen för prövning enligt miljöbalken och artskyddsförordningen.

Från planbeskrivningen framgår det att bedömningen har gjorts utifrån att sånglärka inte längre är rödlistad. Att en fågelart inte är upptagen på rödlistan innebär inte per automatik att man kan bortse från den påverkan genomförandet av en detaljplan kan få. För att utesluta att förbuden i artskyddsförordningen inte aktualiseras bör man bedöma huruvida genomförandet en detaljplan påverkar möjligheten att bibehålla populationen av sånglärka på en tillfredsställande nivå.

I förordningsmotiven till artskyddsförordningen listas följande tre exempel på omständigheter som kan tala för att nivån inte kan anses vara tillfredsställande:

- den aktuella fågelarten är nationellt rödlistad eller,
- finns upptagen på fågeldirektivets bilaga 1 eller att,
- populationen har genomgått en konstaterad kraftig minskning

Sånglärka är som sagt inte rödlistad och finns inte heller upptagen på fågeldirektivets bilaga 1. Den har dock genomgått en kraftig minskning de senaste 30 åren vilket kan tala för att den inte har en populationsnivå som är tillfredställande.

I det vidare planarbetet behöver planens påverkan på sånglärka därför utvecklas och det bör till exempel utredas vilka möjligheter det finns att gynna sånglärka i närområdet. Gärna inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Beskrivningen av planens konsekvenser kopplat till sånglärka bör också utvecklas så att det framgår om sånglärkan kan tillgodose de behov som går förlorade i samband med genomförandet av planen. Och om dessa behov går att tillgodose i närområdet, och om det krävs anpassningar och skyddsåtgärder för att populationerna ska finnas kvar i området.

Fladdermöss

I den landskapsanalys som gjorts utifrån fladdermöss framgår det att det finns både värdefulla strukturer och potentiella boplatser öster om planområdet. Hänsyn bör tas till detta i det fortsatta planarbetet genom att till exempel sträva efter att undvika ljussättning som kan sprida sig öster ut.

Biotopskydd

Det är positivt att de biotopskyddade stenmurarna och diken sparas. En förutsättning för att dessa element fortsatt ska omfattas av biotopskydd är att de även efter planläggning ligger i eller i anslutning till jordbruksmark. Eftersom det är osäker huruvida naturmarken inom planområdet kommer att utgöras av jordbruksmark bör ”biotopskyddat” tas bort på plankartan under egenskapsbestämmelser. Detta kan i stället hanteras i planbeskrivningen för att undvika missförstånd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Plankartan har efter samrådet kompletterats med bestämmelse om buller.

Efter samrådet har en historisk inventering genomförts som konstaterade att det fanns behov av en miljöteknisk markundersökning. Utifrån resultat från nu utförd översiktlig miljöteknisk markundersökning gör COWI bedömningen att det inte föreligger någon oacceptabel hälso- eller miljörisk med planerad markanvändning.

Den geotekniska utredningen har efter samrådet reviderats för att bemöta kraven från SGI. Plankartan har även kompletterats med bestämmelser utifrån rekommendationer i utredningen.

Dagvattenutredningen har förtydligats med avseende på klimatfaktor. Planbeskrivningen har kompletterats med tydliggörande kring kapacitet hos reningsverk och antal personekvivalenter som genereras av planförslaget.

Trafikutredningen har kompletterats med ett avsnitt om trafiksäkerhet.

En ny lokaliseringsutredning har upprättats inför granskningen av detaljplanen. Bedömningen i denna utredning är fortsatt att planområdet anses lämpligt för bostadsbebyggelse.

En artskyddsutredning av sånglärka har genomförts och de rekommendationerna som framgår av utredningen har införts i planbeskrivningen. Rekommendationer med avseende på fladdermöss har införts i planbeskrivningen.

S2. Lantmäteriet 2023-09-27

Yttrandet i sin helhet:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ändring av servitut

På sidan 49 i planbeskrivningen redogörs för ett vägservitut till förmån för Fjällastorp 3:6, och vidare att de fyra nya föreslagna villatomterna behöver använda servitutet för att ta sig till allmän väg. En ändring av belastningen av ett servitut får enligt lag inte ske i nämnvärd mån, vilket det bli med en belastning av fyra bostadsfastigheter i stället för en jordbruksfastighet. Skrivningen berörande servitutet bör därför ses över.

Delar av planen som bör förbättras

Gemensamhetsanläggning

I planbeskrivningen på sida 50 beskrivs gemensamhetsanläggningarna som ska bildas inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen för väg (g1) är belägen i den norra delen av planområdet och är utfartslösningen för den kvartersmarken. Det står i planbeskrivningen att gemensamhetsanläggning eventuellt även kan omfatta vägen fram till allmän väg. Det som bör förtydligas är att de boende längst denna väg kommer att bli berörda oavsett om gemensamhetsanläggningen går hela vägen ut till allmän väg eller inte, då det blir en högre belastning på vägen i och med byggrätten. En mer utförlig redovisning bör göras i planbeskrivningen.

Möjligheten finns även att ta med vägen i detaljplanen eftersom det är den enda utfarten för det kvarteret i planförslaget.

Grundkarta

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

De fyra föreslagna villorna i norr är inte längre en del av detaljplanen och texter gällande servitut och gemensamhetsanläggning berörande dessa villor har tagits bort från planbeskrivningen.

Synpunkter på grundkarta har beaktats i granskningshandlingarna.

S3. Trafikverket 2023-10-18

Yttrandet i sin helhet:

Ny anslutning och trafikutredning

Plankartan anger en ny infart till planområdet som ansluter till väg 554. Trafikverket anser att anslutningens placering kan accepteras utifrån VGU och kapacitet. Trafikverket vill dock upplysa om att det inte är lämpligt att ha för många utfarter mot en väg, då det bidrar till en osäker trafikmiljö. Om det är möjligt att stänga utfarter längs sträckan är detta önskvärt. Trafikverket anser även att kommunen behöver ha ett helhetstänkt gällande framtida planering längs väg 554 och titta på möjligheten att samordna utfarter i kommande detaljplaner.

Trafikverket anser även att planhandlingarna ska kompletteras med en utveckling av resonemanget kring trafiksäkerheten längs väg 554. En hastighetssänkning är inte formellt beslutad och planeringen behöver utgå från den befintliga hastigheten. Trafikutredningen bör behandla frågan om det krävs andra åtgärder till följd av ökad biltrafik och oskyddade trafikanter.

Cykelväg

Som nämns i planbeskrivningen pågår ett planeringsarbete för gång och cykelväg längs med väg 554. Trafikverket vill därför uppmana kommunen att inte planlägga på ett sådant vis som omöjliggör för en framtida gång- och cykelväg. Det finns ännu inget beslut om dragning vilket skulle kunna innebära att cykelvägen går antingen norr eller söder om väg 554.

Dagvatten

Trafikverket förutsätter att dagvattenhanteringen inte belastar den statliga infrastrukturen. Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar är enbart till för vägens avvattning, och Trafikverket tar normalt sett inte emot vatten från andra verksamheter. Inget tillkommande vatten får tillföras Trafikverkets vägdike jämfört med befintliga förhållanden.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bollebygds kommun strävar efter att minimera antalet in- och utfarter där det är rimligt och samordnar dessa så långt det är möjligt. I första hand strävar kommunen efter att anlägga in- och utfarter från mindre kommunala vägar i stället för Hindåsvägen där detta är möjligt. I detta fall har bedömningen gjorts att det inte finns några andra rimliga/lämpliga alternativ till in- och utfart.

Trafikutredningen har kompletterats med avseende på trafiksäkerheten. I utredningen dras följande slutsats med avseende på trafiksäkerhet: 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. Detaljplanens gränsdragning har anpassats för att inte förhindra dragning av cykelväg på den norra sidan om Hindåsvägen.

Dagvatten leds norr över till befintligt dike/bäck och kommer inte belasta statlig infrastruktur.

S4. Statens Geotekniska Institut 2023-10-20

Yttrandet i sin helhet:

Detaljplaneområdet är beläget i en sluttning där markytan sluttar mot sydöst. Marknivåerna inom detaljplaneområdet varierar mellan +82 och +107. Inom planområdet rinner en bäck från den nordvästra delen mot den östra delen. Nivåskillnaden mellan bäckbotten och omgivande mark varierar mellan 1 och 2 m.

Under den överst liggande humusjorden finns sand med inslag av silt och med en tjocklek av 0,1-1,5 m. I söder har torrskorpesilt och torrskorpelera påträffats med 2–3 m tjocklek. Under sanden och torrskorpan av silt och lera följer morän.

Grundvattennivån har uppmätts i en punkt till att vara belägen ca 0,6 m under markytan.

Släntstabiliteten har beräknats i en sektion (A) i den nordöstra delen av området, där geometrin är som ogynnsammast.

SGI:s synpunkter

Samtliga parametrar anges i [3] vara valda utifrån tabellvärden och erfarenhetsvärden. SGI efterfrågar ett förtydligande om från vilka dokument dessa tabellvärden är hämtade och vilka tidigare erfarenheter som legat till grund för val av parametrar. I förtydligandet ska det framgå hur man kopplar sina val av parametrar med stöd av de utförda sonderingarna och provtagningarna. Om kopplingen är svag bör kompletterande undersökningar göras som bekräftar gjorda val.

För stabilitetsberäkningarna för planerade förhållanden har en fyllning om 2 m höjd lagts ut fram till naturligt släntkrön. På fyllningen har ansatts en nyttolast på 5 kPa med 8 m bredd närmast släntkrönet och därbakom en last på 20 kPa motsvarande huslast. SGI anser att några förtydliganden måste anges:

- Vilka laster avser begreppet nyttolast att representera?
- Vad utgörs den planerade fyllningen av för material?

Vidare tolkar SGI att belastningarna i stabilitetsberäkningarna utgör maximal markbelastning för att stabiliteten inte ska bli otillfredsställande. SGI anser att de förhållanden som utgör villkor för stabilitetsbedömningen behöver säkerställas på plankartan på ett lämpligt sätt.

I [3] rekommenderas att erosionsskydd läggs ut längs vattendraget i de delar av planområdet där vägar och bostadshus placeras närmare vattendraget än ca 8 m. Rekommendationen är införd i planbeskrivningen, men det saknas bestämmelser i plankartan som säkerställer att åtgärderna utförs. SGI ser en uppenbar risk att sådana erosionsskydd inte blir utförda och anser att erforderliga erosionsskydd ska säkerställas på plankartan.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Den geotekniska utredningen har reviderats och förtydligats med avseende på SGI:s yttrande. Rekommenderade bestämmelser har införts i plankartan.

S5. Södra Älvsborgs Räddningstjänst 2023-10-03

Yttrandet i sin helhet:

Räddningstjänsten har inget att erinra i detta skede av detaljplaneprocessen.

Medskick

Brandpostnätet har idag dimensionerats utifrån ett alternativsystem enligt Svensk Vatten skrift P114. Räddningstjänsten noterar att området utgör underlag för en framtida västlig expansion av Bollebygds tätort med syfte att skapa en sammanhållen bebyggelse. Räddningstjänsten gör bedömningen att föreslagen lösning är ok med hänsyn till friliggande villor men om det för framtiden planeras t.ex. förskolor, skolor, vård, affärer osv. kommer det krävas ett konventionellt brandpostsystem. Om infrastruktur dimensioneras för framtida exploatering bör även brandpostnät inkluderas i planeringen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

S6. Polisområde Älvsborg 2023-10-19

Lokalpolisområde Borås har tagit del av detaljplanen och har ingen erinran gällande denna, dock önskar vi att man kan betänka nedan brottsförebyggande synpunkter.

Vid planering och byggnation är det viktigt att ha ett brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv. Detta för att undvika integritetskränkande brott så som inbrott i bostad, förråd och bil.

I det brottsförebyggande perspektivet finns några grundprinciper som bör beaktas.

Spontan övervakning

Den grundläggande tanken är att den som vill begå brott har en önskan om att inte synas. Övervakning och närvaro ökar den upplevda risken hos en potentiell gärningsman. Den spontana övervakningen sker genom att öka antalet det viktigt med god belysning samt att ta bort hinder som begränsar sikten

Naturlig tillträdeskontroll

Principen bygger på att man skapar fysiska avgränsningar som upplevs naturliga. Det kan tex vara dörrar, grindar, staket, häckar eller annat som markerar gränsen för det offentliga rummet.

Underhåll & skötsel

Människor som bor och verkar i ett välskött område är mer måna om sitt område än de som verkar i ett med bristande underhåll.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

Yttranden från kommunala nämnder och råd**S7. Kommunstyrelsen 2023-10-24****Yttrandet i sin helhet:**

Kommunstyrelsen ser positivt på den bostadsbyggnation och utveckling som sker i kommunen. Kommunstyrelsen har inget att erinra i samrådet kring detaljplan för Bollebygd, Fjällstorp 3:6 m.fl.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

S8. Socialnämnden 2023-10-17**Yttrandet i sin helhet:**

Socialnämnden har inget att erinra i samrådet för detaljplan Fjällstorp 3:6 m.fl., Fjällstorp.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

S9. Ungdomsrådet 2023-10-23**Yttrandet i sin helhet:**

Rådet tycker att detaljplanen ser bra ut, förutsatt att det också byggs en gång- och cykelväg längs med Hindåsvägen och att det införs övergångsställen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

Yttranden från övriga bolag och organisationer**S10. Telia Sonera Skanova 2023-09-29****Yttrandet i sin helhet:**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Ledningsunderlag har hämtats från Ledningskollen och detaljplanen har anpassats efter befintlig ledningsdragnings.

S11. Vattenfall 2023-10-23

Yttrandet i sin helhet:

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för Bollebygd, Fjällastorp 3:6 m.fl., Fjällastorp och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har flera anläggningar inom området, se bifogad karta. Blå linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel. Kablarnas läge i kartan är osäkert. För att få exakt placering av kablar så måste personal ut på plats som mäter in kablar så kallad ledningsanvisning, vilket beställs via: <https://www.ledningskollen.se/>.

Placeringen av E2-området är bra. Dock har Vattenfall ett önskemål att arealen ska vara 10*10 meter.

Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Hänsyn har tagits till befintlig ledningsdragnings och de bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Placering och omfattning av E2 har justerats sedan samråd och har stämts av med Vattenfall Eldistribution.

S12. Lygderns vattenråd 2023-10-26

Yttrandet i sin helhet:

Det finns några omständigheter och synpunkter som är viktiga att lyfta fram:

2023-09-19 genomförde Gaddenskolan i samarbete med Lygderns vattenråd och Sportfiskarna en utomhusdag för cirka 40 elever där Kesebolsbäcken undersöktes genom elfiske och hävning (Bilaga 1). Dessutom genomfördes biotopförbättrande åtgärder genom att tillföra lekgrus och stenblock. Meningen är att bäcken ska följas upp av Gaddenskolan kommande år för att se effekterna av åtgärderna. Undersökningen visade på förekomst av elritsa och öringungar. Troligen förekommer lek i bäcken. Här kan även öring från Nolån gå upp för att leka och eventuellt även Lygneröring, särskilt när fiskvägen vid Forsa förbättras.

Vattnet konstaterades vara rent och kallt. Förekomsten av den försurningskänsliga elritsan tyder även på bra vattenkvalitet och stabilt neutralt pH. Enligt närboende torkar bäcken aldrig ut, ens

vid torka. Förekomsten av öringungar indikerar dessutom detta. Vattnets kvalitet och att bäcken inte torkar ut tyder på tillförsel av grundvatten (källpåverad). Tydlig grundvattenutströmning kan även ses norr om bäcken i ravinslutningen. Sammantaget bedömer vi därför att bäcken med dess omgivning har höga naturvärden.

- I naturvärdesbedömningen är inte naturvärden i Kesebolsbäcken nedströms området undersökta. Detta är anmärkningsvärt eftersom det är uppenbart att bäcken kommer att påverkas av dagvatten och man idag brukar ta hänsyn till vattnets väg i landskapet.
- I planbeskrivningen (bäcken kallas här för öppet dike, Figur sid. 22) nämns inte vilka konsekvenserna blir på naturvärden av bäckens påverkan nedströms området.
- Länsstyrelsens beslut till Lygnerns vattenråd om anmälan om vattenverksamhet 2023-02-27 i Kesebolsbäcken tas inte upp (Dnr 535-2923-2023) som ett underlag (Bilaga 2).
- I dagvattenutredning och planbeskrivning finns beräkningar på att det blir mycket höga flöden i Kesebolsbäcken. Det finns dock ingen jämförelse med dagens flöden och vilka konsekvenser de ökade flödena kommer att få för bäcken
- Vattenförekomsten Nolån (SE639988-130661) har en otillfredsställande status vilket förutom konnektivitetsproblem grundar sig på låga tätheter av fisk, långt under referensnivån. Detta nämns inte i planbeskrivningen, vad vi kan se. Små biflöden som Erikstorpssbäcken och Kesebolsbäcken har ofta mycket stor betydelse för åns reproduktion och uppväxt av öring. Bäckarna kan därför ha stor betydelse för möjligheten att uppnå god status i Nolåns huvudfåra. De har även betydelse för att uppnå miljömålet Levande sjöar och vattendrag.

Vi anser att:

- Både naturvärdebedömning och planbeskrivning behöver kompletteras så att Kesebolsbäckens hela sträckning bedöms. Bedömningen behöver även göras i ett helhetsperspektiv i förhållande till Nolån och dess fastställda miljökvalitetsnorm.
- En konsekvensbeskrivning för bäcken behöver göras. Resultatet av detta behöver påverka detaljplanens utformning, särskilt vad gäller dagvattenhantering.
- Mängden dagvatten i Kesebolsbäcken behöver begränsas så långt som möjligt. Detta sker i största möjligaste mån genom lokalt omhändertagande av dagvattnet. Det vatten som eventuellt inte kan tas om hand lokalt behöver fördröjas i en tillräckligt stor fördröjningsdamm som minskar flödestopparna till en för bäcken acceptabel nivå.
- Man behöver dessutom ta hänsyn till klimatförändring och framtida prognoser av nederbördsökning (20-30 % i slutet av detta århundrade för Västra Götaland).
- Slutligen anser vi att detta är ett exempel som visar på vikten av tidig samverkan med exempelvis vattenråd för att planerna ska bli så bra, effektiva och långsiktigt hållbara som möjligt.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Inom planområdet avses dagvatten renas och fördröjas i damm och diken. Efter samrådet har dagvattenutredningen justerats för att förtydliga planförslagets påverkan på recipienten. I utredningen konstateras att Nolåns möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna inte påverkas av ett utbyggt planförslag med föreslagna fördröjande och renande åtgärder. Dessa åtgärder avser även säkerställa att Kesebolsbäcken inte påverkas negativt av utbyggt planförslag. I dagvattenutredningen har förtydliganden gjorts gällande nyttjandet av klimatfaktor i

beräkningarna. För nuvarande situation räknas det ej med klimatfaktor. För utbyggt förslag räknas det med en klimatfaktor på 1,25 (25 % uppräknig).

S13. Västtrafik 2023-10-13

Yttrandet i sin helhet:

Västtrafiks bedömning är att resor inom tätorten främst kommer att utföras med andra färdmedel än kollektivtrafik med tanke på de korta avstånden. Därför är det positivt, och viktigt, att området ansluts till gång- och cykelnätet för att främja hållbart resande. Det är mycket viktigt att gång- och cykelvägen till skola är tillgänglig och trygg så att barns möjligheter att gå eller cykla till skolan inte begränsas. Avståndet till hållplatsen Bollebygd skola och den regionala busstrafiken bedöms vara okej om de lokala förutsättningarna med en trygg gångväg förbättras. Dock kan avståndet vara begränsande för vissa resenärsgupper som har svårare att ta sig längre sträckor. Ett längre gångavstånd till tågstation är ofta mer acceptabelt, men det är viktigt att det är tillgängligt och enkelt att ta sig dit till fots eller med cykel.

Västtrafik bedömer också att det inte kommer att bli aktuellt med ytterligare trafik på Hindåsvägen med anledning av planen, eftersom både tåget och linje 611 trafikerar Hindås och resandeunderlaget utmed Hindåsvägen är mycket litet. Västra Götalandsregionen och Västtrafik har mål om fler tågturer på sträckan.

Angående innehållet under rubrik 3.4.1 föreslår vi att ..”buss 401...” ändras till ”..linje 401..”.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen instämmer i bedömningen att en gång- och cykelväg utmed Hindåsvägen är viktig och detta är något som kommunen arbetar för att genomföra.

Innehållet under rubrik 3.4.1 ändras utifrån förslag.

S14. Naturskyddsföreningen i Borås 2023-10-13

Yttrandet i sin helhet:

Planens placering

- Att använda jordbruksmark till bostadsbyggande gynnar inte långsiktigt Bollebygds kommuns utveckling. En gång bebyggd åkermark kan inte återställas för sitt ursprungliga ändamål. De lagar som styr exploatering av åkermark måste börja efterlevas för att säkerställa framtida livsmedelsproduktionen. Andra lämpligare områden måste eftersökas för att uppnå tänkt exploatering. Marken i fråga är dessutom extra lämpligt för matproduktion i och med att lutningen åt östsydöst skapar ett varmare mikroklimat vilket ger en längre odlingsäsong och ett större antal grödor som kan odlas där.
- Förutom vikten av den framtida livsmedelsproduktionen är även ett antal arter helt beroende av jordbrukslandskapet, som till exempel sånglärka, stenskvätta, buskskvätta (rödlistad som nära hotad) och ängspiplärka. Planbeskrivningen lyfter bara att sånglärkan inte är rödlistad längre och med det ”bedömer kommunen att det allmänna intresset för bostäder överväger det för sånglärkans häckning inom planområdet”. Planbeskrivningen tar varken hänsyn till andra arter som lever på jordbruksmark eller att sånglärkan kommer minska igen när dess livsmiljö minskar.

- I naturvärdesinventeringen och planbeskrivningen lyfts potentialen för fladdermöss i området och en inventering rekommenderas. Vi håller med om att en fladdermusinventering måste genomföras för att kunna göra en bedömning av hur fladdermöss påverkas av detaljplanen.
- Som översiktsplanen lyfter utgör dalgången en viktig grön korridor som följer Nolån. När delar av dalgången bebyggs försämras möjligheten för olika arter att använda sig av den korridoren. Planbeskrivningen visar att en mindre grön korridor bevaras genom området. Vi håller inte med om att den ekologiska funktionen kan bibehållas genom en korridor på bara 30 m. Bebyggelsen minskar till exempel möjligheten för fåglar att rasta och söka föda på jordbruksmark. Belysning stör många arter genom att minska insektstillgången och förändra flyttmönster. Den södra delen av korridoren kommer dessutom framöver påverkas negativt av bebyggelsen i och med att det också planeras för bebyggelse vid Prästgårdsgärdet.

Om jordbruksmark ändå ska bebyggas skulle vi vilja se att mer hänsyn tas till naturmiljö och att det byggs så hållbart som möjligt

- Ser man till potentialen för naturen i området skulle till exempel vägområdet mellan bostadsområdet och Hindåsvägen kunna användas för att skapa goda förutsättningar för ängsväxter och pollinerande insekter bara genom att inte lägga på matjord eller stenkross på den naturligt förekommande sanden när vägen anläggs och i fortsättningen sköta om det som naturlig äng genom att klippa en gång per år på sensommaren samt avlägsna det klippta växtmaterialet. Nolåns dalgång är en viktig livsmiljö och grön korridor för ängsväxter och pollinerande insekter. Både Nolån och Sörån ingår i en av de 14 värdekärnor för hotade pollinatörer som Naturvårdsverket har utsett. Genom att sköta delar av området som äng bevaras viktiga lokaler för hotade vildbin i kommunen. Om man vill skapa pedagogiska värden kan här även ett insektshotell placeras ut. Detta bör dock ske i samråd med vildbikunnig biolog då största delen av insektshotellen i handeln tyvärr inte är lämpliga.
- I ”undersökningen om betydande miljöpåverkan” under rubriken miljömål står ”Målet ett rikt odlingslandskap missgynnas av planen i och med ianspråktagandet av jordbruksmarken och innebär en påverkan på de arter som lever i området idag. Dock sparas en större yta som natur centralt i området.” Vi håller inte med om att den ca 30 m breda korridoren genom bostadsområdet kan väga upp för den negativa påverkan detaljplanen har. Arter som är anpassade till ett öppet jordbrukslandskap utan byggnader, ljusföroreningar och andra störningar kommer inte bor kvar här, till exempel sånglärka och fladdermöss.
- För att minska den negativa effekten av belysning på djur och växter borde all belysning vara nedåtriktade vitt LED-ljus bör undvikas. Utomhusbelysning bör ske i varma färger (max 2000 Kelvin).
- För att främja hållbart resandet är det viktigt att gång- och cykelvägen längs Hindåsvägen finns på plats innan människor börjar flytta in och att det kommuniceras tydligt att det kommer finnas bra möjligheter för säker cykling från början. Vill man skapa hållbara vanor gör man det lättast i samband med en annan stor förändring i livet, som till exempel en flytt. Dess vidare förespråkar vi för att främja resandet med kollektivtrafiken att även bjuda på ett första månadskort för alla nyinflyttade. För bästa effekten bör också detta

kommuniceras innan för intresserade hyresgäster/köpare så att personerna kan planera på det och ser fram emot det.

- Vi uppskattar planeringen för flervåningshus och radhus. För att använda marken mer hållbart skulle vi vilja se krav på en viss boendetäthet för att motverka att enkelstån­de villor byggs i någon större utsträckning. Vi vill även öppna upp för 4–5 våningar för att använda marken ännu mer resurseffektivt. Ett annat sätt att öka boendetätheten och därmed hållbarheten är att uppmuntra till att planlösningen i flera bostäder är lämpligt för andra boendeformer såsom kollektiv, inneboenden, flergenerationsboenden. Detta kan även skapa utrymme för hemmakontor vilket minskar pendlingsbehovet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Inför samrådet genomfördes en lokaliseringsutredning som låg till grund för att föreslå bostadsbebyggelse inom fastigheten på bekostnad av brukningsvärd jordbruksmark. Inför granskningen genomfördes ytterligare en lokaliseringsutredning. I dessa utredningarna har förslagens placering utvärderats med ett antal andra alternativ i och kring Bollebygds tätort och slutsatsen är att det är lämpligt att gå vidare med aktuell placering inom Fjällastorp 3:6. Påverkan på djur och natur har utretts i naturvärdesinventering och enligt utredningen nödvändiga ställningstaganden och upplysningar har införts i planhandlingarna.

Frågan om att sköta delar av naturen som äng har övervägts i kommunen men det har beslutats att det lämpligaste med avseende på bland annat skötsel är att planlägga det som natur.

Kommunen är medvetna om att det kvarvarande grönsläppet inte kan ersätta ianspråktagandet av jordbruksmarken men anser fortsatt att detta är en lämplig åtgärd för att bevara den gröna kopplingen i landskapet. Vidare bedöms tillkommande villabebyggelse ha potential att stärka den biologiska mångfalden i området till följd av anläggandet av villatomter med varierande växtlighet.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om belysning i området med avseende på bland annat fladdermöss.

Kommunen instämmer i att nyttjandet av kollektivtrafik och mjuka transportmedel är eftersträvaransvärt och ett anläggande av en gång- och cykelväg längs väg 190 ses som positivt.

Höjd på bebyggelse inom området har begränsats med hänsyn till att minska påverkan på landskapsbilden och avses inte höjas.

Yttranden från sakägare

S15. Bollebygd Fjällastorp 2:26

Yttrandet i sin helhet:

1. Den stora övergripande frågan är hur man kan föreslå byggnation på jordbruksmark i en tid när det blir alltmer uppenbart att marken bör användas för att odla på. I lokaliseringsutredningen är område 5 fullt möjligt att bebygga. Detta utgör en naturlig

utvidgning i anslutning till befintlig bebyggelse. De negativa synpunkter som tas upp för område 5 i jämförelsetabellen är uppenbart färgade av ambitionen att Fjällastorp ska framstå som enda rimliga alternativ. Jag kan inte hålla med om detta.

2. Hur kan planens författare uttrycka att samhällsnyttan är större med byggnation än med att odla på marken? I lokaliseringsutredningen jämför man bara lämpligheten att bygga på Fjällastorp i stället för på de andra områdena. Självklart blir då åkermarken enklast och billigast att bebygga. Men vad är värdet av odlingsbar mark? Med en oviss framtid kan möjlighet till lokalt jordbruk bli mycket värdefull.
3. Om området ändå ska bebyggas borde man sträva efter glesare bebyggelse. Med den nu föreslagna exploateringsgraden kommer området att ge ett mycket kompakt intryck som strider mot alla uttalade ambitioner att bevara dalgångens karaktär av öppet jordbrukslandskap.
4. För de fyra föreslagna villorna i nordväst är trafiklösningen oacceptabel. Den lilla grusväg som föreslås användas går över gårdsplaner med boende och djurhållning på ömse sidor om vägen, eller i andra fall gårdsplaner med generationsboende på ömse sidor om vägen. Ska det lilla området i nordväst bebyggas bör anslutningen ske genom det nya området. Att kulvertera ett dike och att finna en vägdragning som anpassas till nivåskillnaden är fullt möjligt.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Orsaken till att en lokaliseringsutredning tagits fram är just att exploatering av jordbruksmark är en känslig fråga som kräver noggrant övervägande. Område 5 i lokaliseringsutredningen som var bilagd samrådshandlingen anses lämpligt att exploatera i framtiden, men utan en exploatering av Fjällastorp 3:6 omöjliggörs en sammanhållen tätortsutveckling, vilket i sig anses vara av stor vikt för kommunen. Inför granskningen av detaljplanen har ytterligare en lokaliseringsutredning genomförts där ett flertal områden utvärderas utifrån ett antal kriterier. Slutsatsen är även i denna utredningen att planområdet är lämpligt att bebygga med bostäder.

Efter samrådet har förslaget omarbetats för att uppnå en glesare struktur mot befintliga bostadsfastigheter i väst.

De fyra tidigare föreslagna villorna i nordväst är inte längre en del av detaljplanen.

S16. Bollebygd Fjällastorp 2:15

Yttrandet i sin helhet:

Varför väljer kommunen att bygga på åkermark när man har annan mark.

Tycker att husen blir för höga.

Tycker att husen ligger för tätt.

På planen ligger husen mot befintliga fastigheter och lek och park mot kyrkan, kan man inte vända på det och ha lek och parkyta mot befintliga fastigheter blir lite mer luft för oss som blir drabbade.

Befintlig väg är tänkt att nyttjas till dom fyra fristående husen, detta motsätter jag mig starkt emot vägen är redan tungt belastad. Ny väg bör göras.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Anledningen till föreslagen exploatering av åkermarken är att möjliggöra en sammanhängande västlig expansion av Bollebygds tätort, vilket bland annat utpekats i gällande översiktsplan. Inför granskningen togs ytterligare en lokaliseringsutredning fram som studerade alternativa lokaliseringar av förslaget i Bollebygds kommun. Slutsatsen i utredningen är att planområdet är lämpligt att bebygga med bostäder.

Husens höjdsättning motsvarar ett normalt tvåplanshus vilket anses lämpligt med hänsyn till bland annat omgivande bebyggelse. Minsta fastighetsstorlek har justerats för att säkerställa en glesare struktur mot befintliga bostadsfastigheter i väst.

Det centrala grönläppet med lekplats ligger centralt i området för att säkerställa siktlinjer genom landskapet i dalgångens riktning. En flytt av detta släpp mot angränsande fastigheter i väst hade fått samma effekt med anledning av befintliga träd längs med stengårdsgården. Vidare säkerställer detaljplanen ett avstånd mot befintliga bostadsfastigheter där ett dagvattendike planeras anläggas.

De fyra husen i norr är inte längre en del av detaljplanen.

S17. Bollebygd Fjällastorp 3:2

Yttrandet i sin helhet:

Jag bor på fastighet Fjällastorp 3:2 och tycker att den högsta höjd 8,5 meter i nock som ni på kommunen vill godkänna att Skanska får bygga sina hus till, är alldeles för högt satt. 6,5 meter skulle räcka med råge tycker jag. 8,5 meter höga hus som byggs framför mitt hus kommer innebära att istället för en fin utsikt kommer jag i framtiden att titta rakt in i någons kök, badrum eller sovrum, vilket jag absolut inte ser fram emot. Varför måste det tillåtas att bygga "monsterhus" det passar ju verkligen inte in i den fina böljande natur som ni säger er vilja bevara? Och på tal om att bevara: -hur tänker ni när ni så beredvilligt ger exploitören rätt att bygga på bördig åkermark?

Det är naturligtvis kalas för dem att få så lättarbetat, billigt förarbete för de tomter de sedan säljer med hög vinstmarginal, men... som företrädare för Bollebygds kommun år 2023 så tycker jag att ni borde tänka lite längre än att bara tänka på att öka kommuninnevärdantalet till vilket pris som helst.

Vi vet inte mycket om framtiden, men vad vi vet är, att när förändring kommer, så kommer den snabbt.

Tänker på Pandemin, kriget i Ukraina och klimatförändringarna.

Alla dessa ovan nämnda förändringar har kommit snabbt, en del från ena dagen till den andra...

En sak vi borde ha lärt oss av dessa förändringar är att vi skall vara rädda om vår åkermark, den kan vi behöva för en framtid som vi inte vet något om ännu. Bevarad åkermark kan vara skillnaden mellan att kunna äta sig mätt eller att få svälta i en framtid som vi ännu ej har sett.

Detta med att ni vill att Bollebygd till varje pris skall öka sin folkmängd och därmed bygga på finaste åkermark är också något som jag tänker kan få motsatt effekt på befolkningensmängden.

Det som folk tycker är fint, och som gör att de vill flytta till Bollebygd för sitt fina böljande landskap, ja det bygger ni gladeligen bort.

När det inte längre finns något fint kvar i Bollebygd, när allt ser ut som en dålig kopia av Göteborg och Borås, ja då finns det inget som lockar någon att bo i Bollebygd, och folk söker sig förmodligen inte till den dåliga kopian utan väljer hellre originalet. Vi skall vara rädda om det fina

som gör att folk vill bo i Bollebygd, och väl medvetna om Varför folk söker sig till Bollebygd i stället för Göteborg eller Borås.

Vad är det som lockar dem? Vad kan locka folk att vilja bo i Bollebygd om 30, 50 eller 100 år? Vem vet? Kanske kan det vara att i Bollebygd kan man få äta sig mätt, för här gjorde man inte som på de flesta andra ställen i Sverige på 2020-2030 talet, här lät åkermarken finnas kvar!

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Husens höjdsättning och största byggnadsarea motsvarar ett normalt tvåplanshus vilket anses lämpligt med hänsyn till bland annat omgivande bebyggelse.

I lokaliseringsutredningen som togs fram till samrådet tillsammans med den uppdaterade utredningen till granskningen sker en bedömning mellan ett större antal kriterier för att komma fram till ifall det är lämpligt eller ej att exploatera marken med hänsyn till att det idag är brukningsvärd jordbruksmark. Båda dessa utredningar drar slutsatsen att planområdet är lämpligt att bebygga med bostäder.

S18. Bollebygd Fjällastorp 2:16 och Bollebygd Fjällastorp 3:10

Yttrandet i sin helhet:

Som inledning står det tydligt i miljöbalken att: ”4 § Jord- och skogsbruk” är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.” Vår bestämda uppfattning är att det finns annan mark att tillgå i kommunen. Då Bollebygds kommun består av ca 77% skogsmark och enbart 2,7% åkermark ställer vi oss mycket frågande till att det inte skulle finnas annan mark att exploatera i kommunen för att tillgodose behovet av bostäder. Att bebygga åkrarna i Fjällastorp ger landskapet irreversibel skada gällande det unika landskapet i dalgången. Ett landskap som inte bara är unikt i kommunen utan även i hela södra Sverige.

Vi anser att detaljplanen påverkar landskapsbild och naturmiljö på ett negativt sätt och bryter mot tidigare politiska löften att inte bygga på åkermark. Att inte bebygga åkermark var ett av löftena för att få bilda Bollebygds kommun 1995.

Landskapsbilden kommer att bli till nackdel för de äldre gårdarna och fastigheterna som gränsar till detaljplanen, önskvärt är därför att hänsyn tas för dessa.

Det saknas även infrastruktur för att klara av den ökning av kommuninvånare som detta innebär. Vi tycker att man först får se över och utveckla infrastrukturen med det som behövs för kommunens invånare som det är idag när det gäller äldreomsorg, skola, barnomsorg, parkeringsmöjligheter i centrum, kollektivtrafik m.m. innan man bygger fler bostäder.

Sättet som området är tänkt att exploateras är dessutom smaklös och direkt opassande för landskapet. Att i landskapet föreslå ett område med 300 m² tomter med byggyta på 150 m² och 8,5 höjd, en typ av bebyggelse mer lämpad för en central stadsdel i en större svensk stad snarare än på en åker. Så tät bebyggelse kommer förstöra intrycket av dalgången och skada intrycket av dalgången fruktansvärt.

Vidare sades det att det sparades siktlinjer i dalgången, något som vi närboende inte verkar få ta del av. Siktlinjer har valts att sparas enbart i syd-nordlig riktning. Vi hade gärna sett att det även visades oss närboende hänsyn så att inte våran utsikt över dalen blir förstörd. Det verkar i detaljplanen som om ingen som helst hänsyn tagits till vare sig landskapet eller de kringboende.

Vi har även noterat att det finns planer på att belasta vår väg i Fjällastorp med trafiken från de tänkta fyra husen i nordväst. Vi är av den bestämda åsikten att om kommunen driver igenom en detaljplan för området, anser vi att det åligger kommunen att lösa trafiken till dessa fastigheter utan att belasta de kringboende. Vi önskar inte påföra ytterligare trafik på vägen då det är en mindre väg som löper genom gårdar där det rör sig både djur och barn. Vägen är dessutom dålig och mycket eftersatt.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

I lokaliseringsutredningen som togs fram till samrådet tillsammans med den uppdaterade utredningen till granskningen sker en bedömning mellan ett större antal kriterier för att komma fram till ifall det är lämpligt eller ej att exploatera marken med hänsyn till att det idag är brukningsvärd jordbruksmark. Resultatet av utredningarna visar att planområdet är lämpligt att bebygga med bostäder.

Bebyggelseyp och dess omfattning samt placering av grönområden föreslås för att minska påverkan på landskapsbilden.

Bedömningen har gjorts att kommunal infrastruktur och service är dimensionerad för att kunna hantera tillkommande bostadsbebyggelse inom planområdet. Det kommunala reningsverket har kapacitet och tillstånd för planerade bostäder. Kommunen har även beslutat om att bygga ut det kommunala VA-nätet från Bollebygd tätort via planområdet Prästgårdsgärdet 1:1 och planområdet Fjällastorp 3:6 och vidare ut mot befintliga bostäder i Fjällastorp. Utöver detta planerar trafikverket att bygga ut en gång och cykel-väg från Bollebygdtätort till Ballasjön väster om planområdet. Baserat på detta har kommunen gjort bedömningen att både den kommunala och statliga infrastrukturen klarar en utbyggnad enligt förslaget.

Höjd och byggnadsarea motsvarar ett normalt tvåplanshus vilket bedöms vara lämpligt med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Minsta fastighetsstorlek har justerats sedan samrådet för att säkerställa en glesare karaktär på området mot befintliga bostadsfastigheter i väst.

Höjden på planerad bebyggelse har anpassats med hänsyn till befintlig bebyggelse i väst. Vidare är befintlig bebyggelse i väst placerad högre upp i terrängen samt att minsta fastighetsstorlek för planerad bebyggelse i väst har ökats för att säkerställa en glesare exploatering i direkt anslutning till angränsande fastigheter. Avsikten med det breda grönsläppet igenom området är att bevara siktlinjer i dalgångens sträckning.

De tidigare tänkta fyra fastigheterna i norr är inte längre en del av detaljplanen.

Yttranden från övriga

S19. Bollebygd Gällingsås 1:12

Yttrandet i sin helhet:

Att det ens får byggas nytt i Bollebygds kommun är helt orimligt då avloppssituationen för de hushåll som har kommunalt avlopp ej är löst.

Avloppet har varit för hårt belastat i minst 10 år och mig veterligen är den frågan inte löst och det problemet är prio ett då det som lämnar människans kropp både saknar en angenäm doft samt innehåller bakterier som bidrar till diverse otrevliga kroppsliga symptom.

Vi har en för liten skola i Bollebygd, mina barn tillbringar sina skoldagar i baracker.

Vi saknar dagis.

Bollegården är för litet.

Det saknas en lokal samt vuxna åt de ungdomar med motorintresse. (Alla kommuninvånare är inte intresserade av att utöva svettdoftande sporter, vissa gillar doften av fossilbränsle och doftgranar.)

Dessa problem måste lösas innan vi kan öka på antalet kommuninvånare.

Att sedan komma på tanken att bygga på välfungerande jordbruksmark som i min mening ska bevaras, inte asfalteras.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bedömningen har gjorts att kommunal infrastruktur och service är dimensionerad för att kunna hantera tillkommande bostadsbebyggelse inom planområdet. Det kommunala reningsverket har kapacitet och tillstånd för planerade bostäder. Kommunen har även beslutat om att bygga ut det kommunala VA-nätet från Bollebygd tätort via planområdet Prästgårdsgärdet 1:1 och planområdet Fjällastorp 3:6 och vidare ut mot befintliga bostäder i Fjällastorp. Utöver detta planerar trafikverket att bygga ut en gång och cykel-väg från Bollebygd tätort till Ballasjön väster om planområdet. Baserat på detta har kommunen gjort bedömningen att både den kommunala och statliga infrastrukturen klarar en utbyggnad enligt förslaget.

Inför samrådet togs en lokaliseringsutredning fram som syftar till att bedöma lämpligheten att exploatera jordbruksmarken med bostadsbebyggelse. Ytterligare en lokaliseringsutredning har inför granskningen tagits fram. Båda dessa utredningar visar på att planområdet är lämpligt att bebygga med bostäder.

S20. Bollebygd Erikstop 4:76

Yttrandet i sin helhet:

- I utredningar som har tagits fram under planarbetet ingår även Vatten och avlopp – förslag till VA hantering.
- Förslaget till VA hanteringen är sekretessbelagt och ritningsmaterialet på VA förslaget är så otydliga att det inte går att läsa text eller tolka ledningsdragning.

- Samhällsbyggnadsavdelningen annonserar i AnnonsMarkna'n Din lokaltidning följande: "Snart har vi ett samrådsmöte! Vi håller öppet hus för att informera om detaljplanen och vill gärna veta vad du tycker." Ett samrådsmöte enl. PBL skall vara ett transparent möte vilket inte korresponderas med sekretess. Tilläggas bör att någon VA representant inte var närvarande utan frågorna fick ställas till en politiker som hänvisade till MSB.
- Jag motsätter mig dragning av VA ledning över min fastighet. Under förutsättning att VA ledningen går utefter Hindåsvägen mot Rävlandavägen och inte berör min fastighet har jag inga invändningar mot den föreslagna detaljplanen.
- En ledningsrätt över min fastighet skulle belasta och förstöra framtida brukande av fastigheten vilket Mark- och miljödomstolen redan konstaterat i dom den 21 december 2020 (mål nr F 1689-20).
- I planbeskrivning från Vatten och Samhällsteknik sid 45 finns det ett utmärkt förslag för vatten och avlopp längs Hindåsvägen med en rak ledning från Fjällastorpsområdet till anslutningspunkt Rävlandavägen. Då kunde man även ta med eventuell framtida skola och hela Prästgårdsgärdet.
- När det gäller dagvattnet måste Bollebygds kommun ta hänsyn till beslut från Länsstyrelsen Västra Götaland. Anmälan om vattenverksamhet Dat. 2023-02-27 till Lygnerns vattenråd Ärendebeteckning 535-2923-2023.
- I 9.4.1 Dagvattenutredning sid 46 står det att avrinningsbäcken (Kesebol bäck) är ca 1 meter djup. Detta är missvisande, då bäcken har en bredd på 0,6 – 0,7 m och ett djup på 0,1 – 0,05 m strax innan bäcken mynnar ut i Nolån.
- Dagvattenutredningen visar att flödena ökar och vid kraftigt regn kommer bäcken att bredda in över åkermark på Kyrkbyn 1:9.
- Dessutom har SMHI tolkat den framtida nederbördsökning. Prognoser visar en ökning på 5 – 30% i slutet av detta århundrade. För Västra Götaland 20 – 30%.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Föreslagen ledningsdragning utgör känsligt material med hänsyn till bland annat sabotagerisk, därav sekretess. Ingen ledning avses dras över din fastighet. Dagvattenutredning har justerats efter samrådet.

S21. Bollebygd Randevalla 1:9

Yttrandet i sin helhet:

Planerna att bebygga åkermarken i Fjällastorp är helt förkastliga.

Detaljplanen verkar ha tillkommit i hast, och känns mer som en motivering för en önskad slutsats än som en allsidig utredning gällande förutsättningarna för byggnation i Bollebygd. Jag hittar vid en första genomläsning flera sakfel gällande sådant jag personligen känner till, och det finns inget skäl att förutsätta att övriga delar av utredningen skulle vara mer seriösa.

Planerna bryter mot 3 kap. 4 § miljöbalken. Där slås fast att jordbruk är av nationell betydelse, och att brukningsvärd jordbruksmark endast får utnyttjas för bebyggelse eller anläggningar 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.

Kommunen tillämpar detta när det gäller bygglov för enstaka privata hus som tar små arealer dålig jordbruksmark i anspråk, men inte när det gäller stora mängder hus som förstör stora arealer prima åkermark. Den för kommunen avgörande skillnaden tycks vara vem som ska bygga, inte vilken sorts mark det handlar om. Detta går tvärs emot syftet med miljöbalkens regler. All åkermark ska skyddas, oavsett om det handlar om enstaka privata hus eller stora villaområden.

Jag anser inte att kommunen har gjort tillräckligt för att utreda alternativa platser för nybyggnation av bostäder. Det finns gott om mark kring Bollebygd som inte är åkermark, men detaljplanens utredning gällande alternativ till den föreslagna bebyggelsen förefaller vara tämligen symbolisk. Det är eventuellt möjligt att det är ett väsentligt samhällsintresse att bygga fler bostäder i Bollebygd, men detaljplanen belyser inte varför det skulle vara ett väsentligt samhällsintresse att bygga bostäder på just åkermark, när det finns så mycket annan mark i kommunen.

Kommunen bör omgående lägga ner alla planer på byggnation på Bollebygds åkermark, och i fortsättningen bara tillåta bebyggelse på impediment och skogsmark.

Jag ber att få bekräftelse på att ni har mottagit detta mail. Samt att jag blir upplyst om när det finns ett beslut som kan överklagas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Utifrån flertalet utvärderingskriterier har planförslagets lämplighet bedömts i en lokaliseringsutredning inför samrådet och ytterligare en utredning inför granskningen av detaljplanen. I dessa utredningar sker en avvägning mellan de olika kriterierna och resultatet av utredningarna visar att bostadsexploatering av jordbruksmarken inom aktuell fastighet är lämplig. En stor skillnad mellan bygglov för enstaka villor och detaljplaner för större antal bostäder är just om ”det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen” enligt i 3 kap. 4 § miljöbalken. Enstaka villor utgör sällan ett väsentligt samhällsintresse medans ett större antal bostäder kan göra det som i det aktuella fallet.

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen, Bollebygds kommun genom Karl Sandman, AL Studio.